

# FII RBR Private Crédito Imobiliário – FRBR11

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

| Informações                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome:</b><br>RBR Private Credito Imobiliário                                                                                                                                            |
| <b>Código de Negociação:</b><br>FRBR11                                                                                                                                                     |
| <b>Gestor:</b><br>RBR Asset Management                                                                                                                                                     |
| <b>Objetivo:</b><br>Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição direta de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")                                                         |
| <b>Início Atividades:</b><br>24 de Maio de 2018                                                                                                                                            |
| <b>Taxa de Gestão:</b><br>1,1% a.a. sobre o PL do Fundo                                                                                                                                    |
| <b>Taxa de Administração:</b><br>0,2% a.a. sobre o PL do Fundo                                                                                                                             |
| <b>Taxa de Performance:</b><br>20% sobre o que exceder CDI                                                                                                                                 |
| <b>Periodicidade dos Rendimentos:</b><br>[sem distribuição durante a oferta]<br>Mensal – pagos no 12º dia útil do mês para titulares de cotas do fundo no fechamento do 7º dia útil do mês |
| <b>Prazo de Duração:</b><br>Determinado – 10 anos                                                                                                                                          |
| <b>Administrador:</b><br>BTG Pactual<br>Serviços Financeiros S.A. DTVM                                                                                                                     |
| <b>Patrimônio Líquido:</b><br>R\$ 39.115.068,50<br>R\$ 102,78 / cota                                                                                                                       |
| <b>Cotas Emitidas:</b><br>380.544,00                                                                                                                                                       |

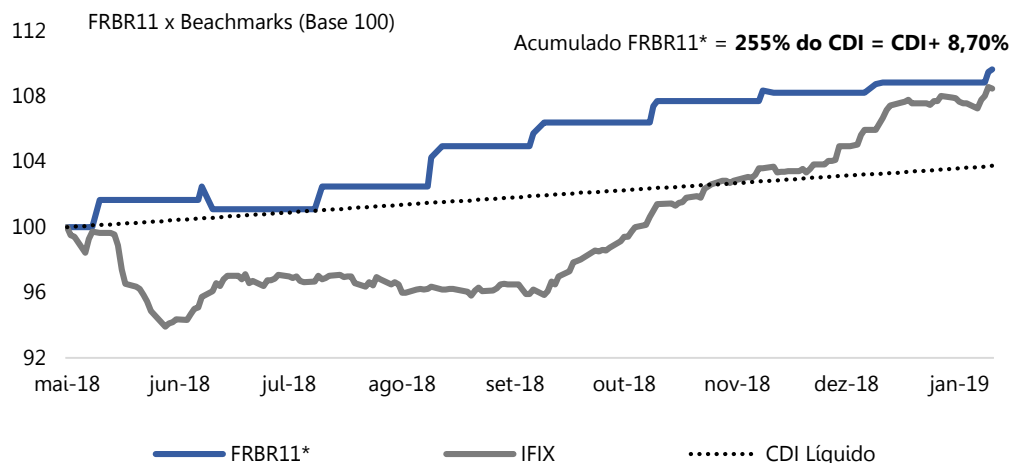
## NOTA DO GESTOR

A RBR é uma gestora 100% focada no setor imobiliário. A gestão do fundo é baseada nos seguintes pilares:

- Alta capacidade de originação e estruturação;
- Acompanhamento é tão importante quanto a originação e estruturação das operações;
- Muita atenção na formalização das garantias;
- Diligência e acompanhamento próximo aos players (administrador, securitizadoras, *servicers*);
- Sempre atento a oportunidades de gerar ganho de capital com operações no secundário;
- Quando originamos e estruturamos uma operação, convertemos 100% das taxas para o fundo; e
- Total transparência com nossos investidores.

**Destaques do mês (janeiro/19)** - maiores detalhes das operações investidas na página 3 e 4 deste relatório

- Foram realizados novos aportes no fundo elevando o PL de R\$ 35 milhões para R\$ 39 milhões
- Pipeline para Fevereiro
  - Alguns *deals* do pipeline acabaram postergando para o mês de Fevereiro e Março
  - R\$ 6 milhões já foram alocados e estão previstos outros R\$ 10 milhões ainda em Fevereiro
- Rentabilidade média da carteira de ativos já investida
  - Nominal\* prevista de 14,80% ano no curto prazo (próximos 12 meses)
  - Equivalente a inflação\*\*+10,40% ou CDI +6,31% ao ano no prazo médio da carteira (36 meses)
- Resultado<sup>2</sup> - referente a posição do 1º investidor do fundo (24/05/2018 – cota R\$ 100)
  - Resultado de R\$ 0,41 por cota referentes ao mês de janeiro. Algumas operações declinaram e novos aportes se realizaram, aumentando assim nossa posição em caixa. Adicionalmente, a deflação em novembro e dezembro impactaram negativamente;
  - No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 6,63 por cota. Uma média mensal de R\$ 0,83 por cota;
  - O Fundo tem distribuído rendimentos mensais desde janeiro 2019;
  - O Fundo é listado na B3<sup>1</sup> e alcançou a marca de 50 investidores. Portanto, o pagamento de dividendos será isento para os investidores com posição abaixo de 10% das cotas;
  - Resultado desde o início (PL + dividendo) = R\$ 9,42 p/cota = **255% do CDI = CDI+ 8,70%**



1 – Fundo listado na B3 com o código FRBR11. A negociação será permitida apenas após o encerramento da oferta 476 em aberto

2 – O Dividendo a ser distribuído por cotista considerará o pró-rata da data de integralização até o fechamento do período

\* Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 4,0% ao ano e um CDI de 8,0% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

\*\* Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 4,0% ao ano e um CDI de 8,0% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

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

RESULTADOS - performance referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100)

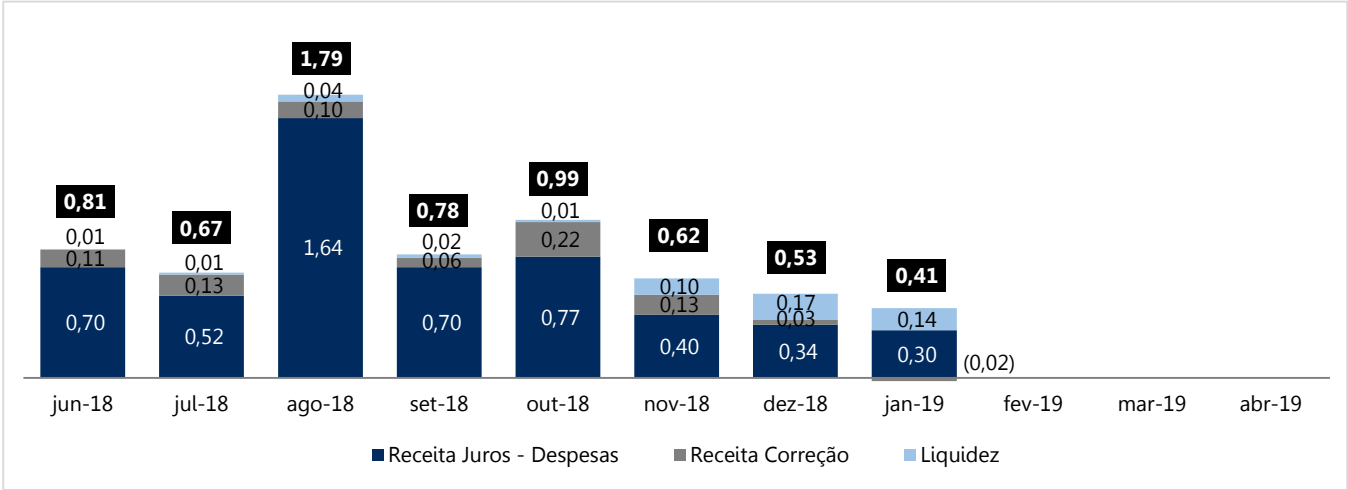
Relatório Mensal – Fevereiro 2019

O Fundo gerou um resultado no mês de janeiro equivalente a R\$ 0,41 por cota. No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 6,6 por cota. Uma média mensal de R\$ 0,83 por cota.

| Resultado FRBR11       | jan-19     | dez-18     | nov-18     | Acum 2019  | Acum 12m   | Início     |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Receitas               |            |            |            |            |            |            |
| CRI - Juros            | 156.070,55 | 154.282,75 | 151.574    | 156.071    | 1.091.926  | 1.091.926  |
| CRI - Correção         | (8.151,22) | 9.995,54   | 40.731     | (8.151)    | 123.806    | 123.806    |
| Liquidez               | 52.351     | 56.459     | 33.166     | 52.351     | 156.952    | 156.952    |
| Total Receitas         | 200.270    | 220.737    | 225.471    | 200.270    | 1.372.684  | 1.372.684  |
| (-) Despesas           | (42.879)   | (39.759)   | (22.748)   | (42.879)   | (160.064)  | (160.064)  |
| (-) IR                 | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Resultado/FFO          | 157.392    | 180.978    | 202.723    | 157.392    | 1.212.620  | 1.212.620  |
| (-) Reservas           | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Ganho de Capital       | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Rendimento Distribuído | 157.392    | 180.978    | 202.723    | 157.392    | 1.212.620  | 1.212.620  |
| Rendimento/ Cota/ mês  | R\$ 0,4136 | R\$ 0,5307 | R\$ 0,6272 | R\$ 0,4136 | R\$ 6,6372 | R\$ 6,6372 |

\*Rendimento/cota acumulado leva em consideração Rendimentos a Distribuir e Rendimentos Distribuídos

Composição do Rendimento a Distribuir Histórico (R\$/cota) - resultado referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100)



RENTABILIDADE

O Retorno Total Bruto considera os dividendos recebidos pelos investidores e 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 junho de 2018, o RBR Private Crédito Imobiliário gerou um Retorno Total Ajustado de 11,09%, representando 255% do CDI no período. Resultado referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100).

| Rentabilidade                               | Jan-19     | dez-18     | Acum 2019  | Acum 12m   | Início     |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1 | R\$ 102,63 | R\$ 102,53 | R\$ 102,63 | R\$ 100,00 | R\$ 100,00 |
| Rendimentos (R\$/cota) – R1                 | R\$ 0,4136 | R\$ 0,5307 | R\$ 0,4136 | R\$ 6,6372 | R\$ 6,6372 |
| Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2  | R\$ 102,79 | R\$ 102,63 | R\$ 102,79 | R\$ 102,79 | R\$ 102,79 |
| Cota Patrimonial + Rendimento (R\$)         | R\$ 103,20 | R\$ 103,16 | R\$ 103,20 | R\$ 109,79 | R\$ 109,79 |
| Rendimento a Distribuir – R1/CP1 = RD1      | 0,40%      | 0,52%      | 0,40%      | 6,64%      | 6,64%      |
| Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP      | 0,16%      | 0,10%      | 0,16%      | 2,79%      | 2,79%      |
| Retorno Total Bruto – RD1+GP                | 0,56%      | 0,61%      | 0,56%      | 9,42%      | 9,42%      |
| Retorno Total Ajustado – (RD1+GP)/(1-15%)   | 0,66%      | 0,72%      | 0,66%      | 11,09%     | 11,09%     |
| CDI                                         | 0,54%      | 0,49%      | 0,54%      | 4,35%      | 4,35%      |
| % do CDI                                    | 121,09%    | 146,50%    | 121,09%    | 255,05%    | 255,05%    |
| Inflação + a.a.                             | 4,11%      | 7,09%      | 4,24%      | 10,86%     | 10,86%     |

• Retorno bruto da taxa de performance  
• Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)  
• \*\* IPCA divulgado pelo IBGE. Usamos a Inflação de dezembro de 0,32% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,78%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

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    | Ativo         | Emissor    | Cod. Cetip | Segmento           | Rating RBR | % PL    | Indexador | Preço Aquisição | Vencimento | Duration Ao ano |
|----------|---------------|------------|------------|--------------------|------------|---------|-----------|-----------------|------------|-----------------|
| CRI      | CRI Rio Ave   | ISEC       | 18D0788427 | Lajes Corporativas | A          | 12,22%  | IPCA +    | 8,95%           | 20/10/2028 | 4,0             |
| CRI      | CRI We Work   | Ápice Sec. | 18G0817265 | Lajes Corporativas | A          | 13,55%  | IGPM +    | 10,50%          | 16/03/2026 | 3,3             |
| CRI      | CRI Rovic     | Habitasec  | 18C0693219 | Residencial        | A-         | 8,60%   | CDI +     | 6,00%           | 25/02/2022 | 2,1             |
| CRI      | CRI Buriti    | Ápice Sec. | 18H0860172 | Loteamento         | A-         | 7,34%   | IGPM +    | 10,00%          | 24/05/2023 | 1,4             |
| CRI      | CRI Longitude | Ápice Sec. | 18I0295172 | Loteamento         | A          | 1,28%   | IPCA +    | 9,50%           | 28/10/2032 | 4,2             |
| CRI      | CRI Guerini   | Ápice Sec. | 18L1128176 | Loteamento         | A-         | 16,78%  | CDI +     | 7,44%           | 05/12/2024 | 2,8             |
| Liquidez | Liquidez      | -          | -          | Fundo Soberano     | -          | 40,2%   | % CDI     | 99,00%          | -          | -               |
| TOTAL    |               |            |            |                    |            | 100,00% |           |                 |            | 2,9             |

- ❖ Rentabilidade média da carteira de ativos já investida
- Nominal\* prevista de 14,8% ano no curto prazo (próximos 12 meses)
  - Equivalente a inflação\*\*+10,40% ou CDI +6,31% ao ano no prazo médio da carteira (36 meses)

Carteira de Ativos por Estratégia de Investimento

- ✓ O LTV\* médio da carteira é de 47%
- ✓ 60% das garantias estão na região Sudeste

| Estratégia          | % PL do fundo | LTV* médio | Principal localização | % Principal localização** |
|---------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------------------|
| Antecipação locação | 26%           | 43%        | Sudeste               | 53%                       |
| Residencial         | 9%            | 50%        | Sudeste               | 50%                       |
| Pulverizado         | 25%           | 46%        | Sudeste               | 71%                       |
| Total em CRIs       | 60%           | 47%        |                       |                           |

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

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

<sup>1</sup> Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 4,5% ao ano e um CDI de 6,40% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

<sup>2</sup> Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 4,5% ao ano e um CDI de 8,0% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI We Work



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | We Work     |
| Taxa       | IGPM+ 10,5% |
| % PL       | 15,14%      |
| Vencimento | 16/03/2026  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação estruturada com recebíveis provenientes da locação de um edifício corporativo locado integralmente para a maior empresa do mundo de co-working, a We Work. O edifício possui mais de 4 mil m² em uma localização estratégica no Rio de Janeiro. O seu valor de liquidação forçada (avaliado pela RBR) é equivalente a 2x o montante da operação.

CRI Rio Ave



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | Rio Ave      |
| Taxa       | IPCA + 8,95% |
| % PL       | 13,73%       |
| Vencimento | 20/10/2028   |
| Oferta     | ICVM 476     |

Grupo imobiliário bastante sólido. Operação de antecipação de contratos de locação corporativos com colateral de 150% do fluxo de pagamentos da operação e LTV de 50% com base na avaliação por liquidação forçada.

CRI Rovic



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Rovic      |
| Taxa       | CDI+ 6,00% |
| % PL       | 10,05%     |
| Vencimento | 25/02/2022 |
| Oferta     | ICVM 476   |

Operação de estoque de unidades residenciais com colateral mínimo de 200% em avaliação realizada pela RBR. A operação conta com aceleração do saldo devedor com o fluxo de venda das unidades alienadas.

CRI Buriti



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Buriti      |
| Taxa       | IGPM+ 10,0% |
| % PL       | 8,38%       |
| Vencimento | 24/05/2023  |
| Oferta     | ICVM 476    |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performedo (pronto) com alienação fiduciária das cotas dos projetos. O fluxo de recebíveis imobiliários cedidos representam um colateral que supera 300%. O bom histórico da carteira, o excesso de colateral e as demais garantias são os principais fundamentos da operação.

CRI Longitude



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Longitude  |
| Taxa       | IPCA+ 9,5% |
| % PL       | 1,44%      |
| Vencimento | 28/10/2032 |
| Oferta     | ICVM 476   |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performedo (pronto) com alienação fiduciária matrícula a matrícula. O bom histórico da carteira aliado ao LTV de 75% e subordinação de 30% são os principais fundamentos da operação.

CRI Guerini

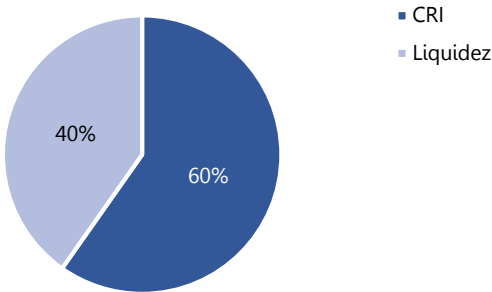


|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Guerini    |
| Taxa       | CDI+ 7,44% |
| % PL       | 18,64%     |
| Vencimento | 05/12/2024 |
| Oferta     | ICVM 476   |

Cessão fiduciária presente e futura de Contratos de Compra e Venda de loteamentos performedos 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%.

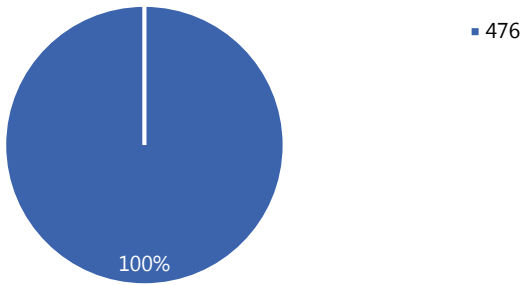
Alocação por ativo alvo - % PL

Fechamos janeiro com 60% do PL alocado em CRIs. Alguns deals do pipeline acabaram postergando para o mês de Fevereiro e novos aportes se concretizaram. Dessa forma o carregio do caixa puxou o resultado de dezembro para baixo.



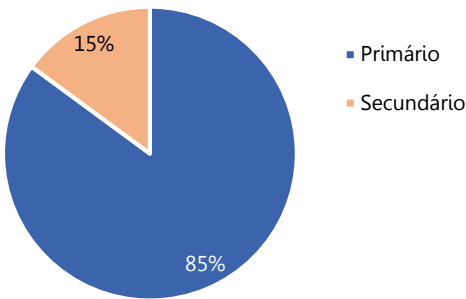
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

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



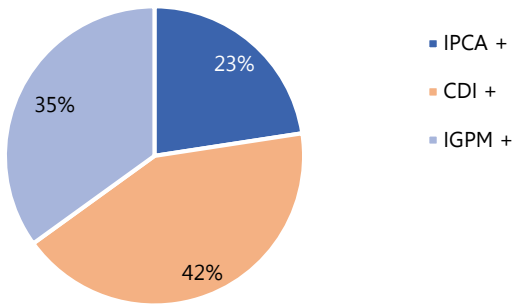
Alocação por mercado - % PL em CRIs

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.



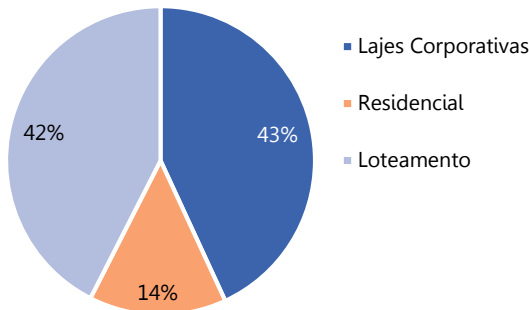
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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.



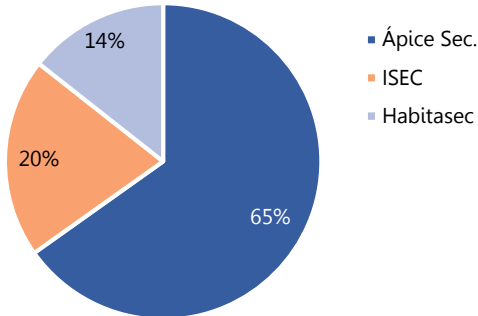
Alocação por segmento - % PL em CRIs

Dentro das 3 principais estratégias, as nossas operações estão expostas a diferentes segmentos dentro do setor imobiliário conforme o *breakdown* abaixo. Estimamos que a proporção será rebalanceada após os investimentos previsto para ocorrer na 1ª quinzena de dezembro



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.



PIPELINE DE INVESTIMENTOS\*

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

As operações abaixo estão previstas para serem liquidadas nos meses de dezembro

Ativos em estruturação

| Ativo          | Segmento             | Volume Milhões | Ticket milhões | Index  | Preço Aquisição | Duration Anos | Observação                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Status                              |
|----------------|----------------------|----------------|----------------|--------|-----------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Lajes Curitiba | Lajes Corporativas   | R\$ 14,0       | R\$ 7,0        | IPCA + | 11,00%          | 3             | Crédito corporativo com cessão fiduciária de contratos de aluguel e contratos de compra e venda de empreendimentos localizados em Curitiba.                                                                                                                                                                  | Em diligência                       |
| Barigui        | Carteira Pulverizada | R\$ 100,0      | R\$ 7,0        | IPCA + | 9,00%           | 3             | Oferta 476 (restrita) de cotas de FII de CRI especializado na originação, estruturação e monitoramento de carteiras pulverizadas de financiamento imobiliário. Expetativa de retorno de inflação +9,0% ao ano com potencial ganho de capital através de saída via bolsa quando for realizado o IPO do fundo. | Processo final de listagem do fundo |
| Total          |                      | R\$ 14,0       | IPCA +         | 10,00% | 3               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |

\* não há nenhuma garantia por parte do fundo, administrador ou gestor da aquisição dos ativos listados acima.

\*\* Rentabilidade média leva em consideração uma inflação de 4,0% ao ano e um CDI de 8,0% ao ano.

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

A RBR investe primordialmente em operações exclusivas (ofertas ICVM476) com originação própria ou de terceiros:

- ✓ Somos 100% focados em imobiliário;
- ✓ Acreditamos que Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- ✓ Não investimos em operações “clean” = CRIs sem garantia ou fluxo imobiliário conhecidos como “cri-bêntures”;
- ✓ Operações com a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos;
- ✓ Quando originamos e estruturamos uma operação, convertemos 100% das taxas para o fundo;
- ✓ Buscamos um LTV\* médio na carteira abaixo de 70% e uma Duration dos ativos abaixo de 4 anos.

\*A gestão segue criteriosamente a política de investimento descrita no regulamento e no prospecto do fundo.

Acreditamos que o momento econômico atual (Selic baixa, redução dos níveis de inadimplência e manutenção dos spreads de crédito) oferece ótimas oportunidades considerando o risco x retorno e o custo de oportunidade de investimento em outras classes de ativos. Estamos focados em três estratégias que enxergamos serem mais atrativas no atual momento do mercado.

Antecipação de locação

Operações lastreadas no aluguel de ativos imobiliários como lajes corporativas, shopping, galpões logísticos. O CRI antecipa o fluxo de locação para o proprietário do imóvel e a quitação se dá com o pagamento dos alugueis pelo locatário para os crisistas.

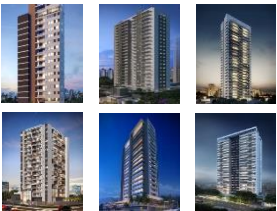
|          |                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV*)                 |
| Fluxo    | Fundamental analisar as características do contrato de locação e a capacidade de pagamento do(s) inquilino(s) do imóvel |



Unidades residenciais prontas

Nesses CRIs a incorporadora como devedora adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda delas não dependendo do balanço da empresa.

|          |                                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | Todas as garantias (unidades) são formalizadas com Alienação Fiduciária. O colateral de garantia nessas operações apresenta folga considerável. Por exemplo, 200% na avaliação RBR |
| 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                 |



Carteiras pulverizadas

Operações lastreadas em carteiras de compra e venda e de financiamento de imóveis como apartamentos residenciais, loteamento e salas comerciais.

|          |                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | A análise neste tipo de estratégia começa pela qualidade dos ativos (segmento, região, LTV*). Todas as garantias são formalizadas com Alienação Fiduciária. |
| Fluxo    | Fundamental observar o critérios de elegibilidade dos recebíveis, pulverização, colaterização e performance (behavior) da carteira.                         |



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

METODOLOGIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CRIS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

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    | Balanço                      | 60%   | A    |
| 2) Fluxo                     | 35%   | A    | 4) Governança                | 15%   | A    |
| Distrato/inad.               | 33%   | A    | Contabilidade                | 40%   | A    |
| Colateral                    | 33%   | A    | Reputação                    | 70%   | A    |
| Estrutura                    | 33%   | A    | Outro                        | 20%   | 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 Private só são investidas operações que possuem um **rating RBR mínimo de B.**

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         | Rating RBR | Comentários                                                                                                                          |
|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI Rio Ave   | A          | Empresa e sócios capitalizados, LTV abaixo de 50% e colateral de recebíveis de 150%                                                  |
| CRI We Work   | A          | Operação com sólido ativo em garantia com um contrato de locação de longo prazo com inquilino premium                                |
| CRI Rovic     | A-         | As garantias da operação permanecem performando conforme previsto e aceleram a operação                                              |
| CRI Burity    | A-         | O colateral de recebíveis maior do que 300%, a baixa <i>duration</i> e as demais garantias são os principais fundamentos da operação |
| CRI Longitude | A          | Subordinação de 25%, bom histórico da carteira e alienação fiduciária nas matrículas são os principais fundamentos da operação       |
| CRI Guerini   | A-         | Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco                                  |

- a) Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura
  - b) A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos para todos os investidores
  - 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 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.