

Informações	
Nome:	FII RBR Private Crédito Imobiliário
Código de Negociação:	RBRY11
Gestor:	RBR Asset Management
Objetivo:	Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição direta de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Início Atividades:	24 de Maio de 2018
Taxa de Gestão:	1,1% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Administração:	0,2% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Performance:	20% sobre o que exceder CDI
Periodicidade dos Rendimentos:	Mensal – pagos no 12º dia útil do mês para titulares de cotas do fundo no fechamento do 7º dia útil do mês
Prazo de Duração:	Determinado – 10 anos
Administrador:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Patrimônio Líquido:	R\$ 112.031.632,53 R\$ 104,68 / cota
Cotas Emitidas:	1.070.202

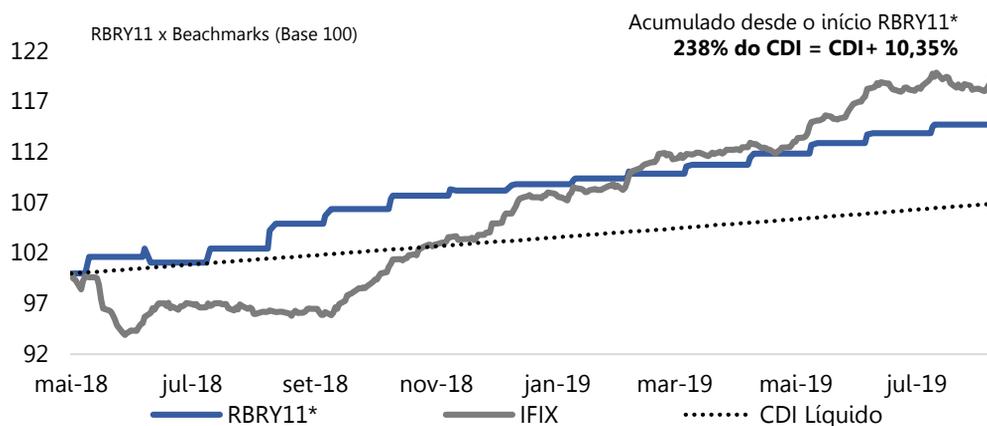
NOTA DO GESTOR

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

- i) Alta capacidade de originação e estruturação;
- ii) Intenso monitoramento das operações após o investimento;
- iii) Atenção na formalização das garantias;
- iv) Diligência e acompanhamento próximo aos players (administrador, securitizadoras, *servicers*);
- v) Atento para oportunidades de geração de ganho de capital com operações no mercado secundário;
- vi) Devolução de 100% de qualquer taxa (originação/estruturação) gerada nas operações;
- vii) Transparência total com nossos investidores.

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

- ❖ Fizemos a aquisição de 3 CRIs e entramos em uma oferta de um FII de CRI mirando ganho de capital de curto prazo dentro de uma estratégia tática.
- ❖ Adquirimos no secundário o CRI Colorado no montante de R\$ 1,5 milhões. Operação de antecipação de carteira de recebíveis de loteamento remunerando IPCA +10,0%.
- ❖ No primário foram adquiridos 2 CRIs no montante de R\$ 15 milhões: CRI com lastro em um empreendimento de multi-propriedade (PRONTO) remunerando IGPM +10,0%; e CRI com lastro em unidades residenciais prontas localizadas em Recife remunerando CDI +7,0%.
- ❖ +R\$ 50 milhões de Pipeline de curto prazo (pág.7) a uma rentabilidade média de IPCA +11,40% a.a..
- ❖ Rentabilidade média da carteira de CRIs já investida (não considera caixa ou LCIs):
 - Nominal* prevista de 12,67% ano no curto prazo (próximos 12 meses)
 - Equivalente a inflação**+9,21% ou CDI +5,89% ao ano no prazo médio da carteira (3 anos)
 - LTV médio da carteira de 43%
 - A duration média atual da carteira de CRIs é de apenas 2,3 anos
- ❖ Resultado² - referente a posição do 1º investidor do fundo (24/05/2018 – cota R\$ 100):
 - Resultado de R\$ 0,60/cota referentes ao mês de agosto;
 - No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 11,73/cota. Uma média mensal de R\$ 0,7331/cota.



1 – Fundo listado na B3 com o código RBRY11

2 – O Dividendo a ser distribuído por cota recém integralizada considera o pró-rata do CDI da data de integralização até o fechamento do período

*Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 3,5% ao ano e um CDI de 5,9% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

** Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,75% ao ano e um CDI de 7,0% ao ano para 2021 de acordo com o Relatório Focus de 13/09/19

(<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20190913.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

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

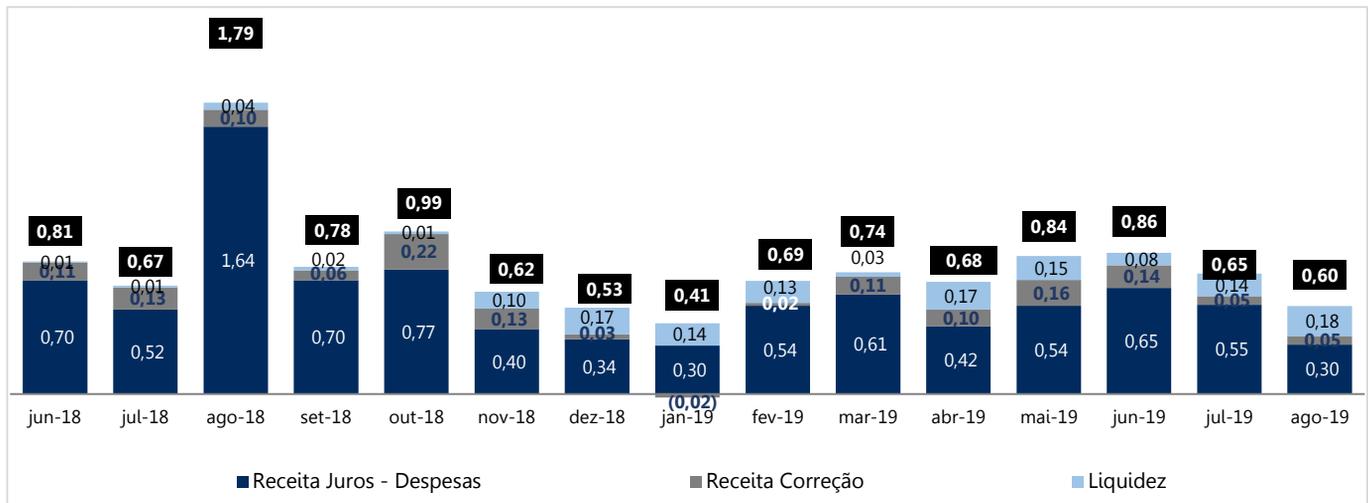
Relatório Mensal – Setembro 2019

O Fundo gerou um resultado no mês de agosto equivalente a R\$ 0,60/cota. No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 11,73/cota*. Uma média mensal de R\$ 0,73/cota.

Resultado RBRY11	ago-19	jul-19	jun-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas						
CRI - Juros	383.621	363.494	308.767	2.209.309	2.800.297	3.145.164
CRI - Correção	55.894	40.169	83.797	373.471	471.466	505.428
LCI	-	-	-	8.210	8.210	8.210
Cotas de FII	70.773	126.201	117.748	549.751	549.751	549.751
Liquidez	196.001	105.153	46.728	650.173	745.684	754.774
Total Receitas	706.290	635.016	557.041	3.790.914	4.575.408	4.963.327
(-) Despesas	(129.418)	(72.736)	(29.661)	(507.301)	(610.037)	(624.486)
(-) IR	-	-	-	-	-	-
Resultado/FFO	576.872	562.280	527.379	3.283.613	3.965.371	4.338.841
(-) Reservas	65.249	(67.339)	-	(2.089)	(2.089)	(2.089)
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	642.121	494.941	527.379	3.281.523	3.963.282	4.336.752
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,6500	R\$ 0,8664	R\$ 5,5065	R\$ 8,4413	R\$ 11,7301

*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 19,31%, representando 238% do CDI no período. Resultado referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100).

Rentabilidade	ago-19	jul-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1	R\$ 103,62	R\$ 103,42	R\$ 102,63	R\$ 101,65	R\$ 100,00
Rendimentos (R\$/cota) – R1	R\$ 0,6000	R\$ 0,6500	R\$ 5,5065	R\$ 8,4413	R\$ 11,7301
Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2	R\$ 104,68	R\$ 103,62	R\$ 104,68	R\$ 104,68	R\$ 104,68
Cota Patrimonial + Rendimento (R\$)	R\$ 105,28	R\$ 104,27	R\$ 110,19	R\$ 113,12	R\$ 116,41
Rendimento a Distribuir – R1/CP1 = RD1	0,58%	0,63%	5,37%	8,30%	11,73%
Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP	1,02%	0,19%	2,00%	2,98%	4,68%
Retorno Total Bruto – RD1+GP	1,60%	0,82%	7,37%	11,28%	16,41%
Retorno Total Ajustado – (RD1+GP)/(1-15%)	1,89%	0,97%	8,67%	13,27%	19,31%
CDI	0,50%	0,57%	4,18%	6,28%	8,12%
% do CDI	376,06%	170,40%	207,41%	211,47%	237,76%
Inflação + a.a.	23,50%	9,72%	9,52%	9,52%	15,35%

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

• ** IPCA divulgado pelo IBGE. Usamos a Inflação de agosto de 0,11% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,43%

INVESTIMENTOS

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 – 31/07/2019

Ativo	Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Vencimento	Duration Ao ano
CRI	CRI Pernambuco	Habitasec	*	Residencial	A	14,32%	CDI +	6,60%	11/08/2023	2,1
CRI	CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	13,39%	IGPM +	10,00%	20/05/2025	2,2
CRI	CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Loteamento	A-	5,85%	CDI +	7,44%	05/12/2024	2,4
CRI	CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	5,59%	IPCA +	11,00%	20/04/2024	1,3
CRI	CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	5,50%	CDI +	5,00%	15/05/2023	3,1
CRI	CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	4,85%	IGPM +	10,50%	16/03/2026	2,9
CRI	CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Lajes Corporativas	A	4,32%	IPCA +	8,95%	20/10/2028	3,8
CRI	CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	3,41%	CDI +	6,00%	25/02/2022	1,6
CRI	CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Loteamento	A-	2,41%	IGPM +	10,00%	24/05/2023	1,8
CRI	CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	2,15%	CDI +	3,50%	26/10/2021	1,1
CRI	CRI Colorado	Isec Sec.	17B0048606	Pulverizado	A	1,38%	IPCA +	10,00%	20/09/2025	2,5
CRI	CRI RNI 2	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	1,11%	CDI +	2,00%	15/02/2029	3,9
CRI	CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Loteamento	A	0,41%	IPCA +	9,50%	28/10/2032	4,1
CRI	BARI11	Barigui Sec.	-	FII exclusivo de CRI	-	8,43%	IGPM +	7,00%	-	0,0
CRI	FII VBI	VBI	-	FII exclusivo de CRI	-	6,25%	IGPM +	7,00%	-	0,0
CRI	VRTA12	Fator	-	FII exclusivo de CRI	-	0,87%	IGPM +	7,00%	-	0,0
Liquidez	Liquidez	-	-	Fundo Soberano	-	19,75%	% CDI	99,00%	-	0,0
TOTAL						100,00%				2,3

* Duas séries: 19H0181704, 19H0181944

❖ Rentabilidade média da carteira de ativos já investida

- Nominal¹ prevista de 12,67% ano no curto prazo (próximos 12 meses)
- Equivalente a inflação²+9,21% ou CDI +5,89% ao ano no prazo médio da carteira (36 meses)

Carteira de Ativos por Estratégia de Investimento – 31/07/2019

✓ O LTV* médio da carteira é de 43%

Estratégia	% PL do fundo	LTV* médio	Principal localização	% Principal localização**
Antecipação locação	9%	43%	Sudeste	53%
Residencial	26%	42%	Nordeste	46%
Pulverizado	29%	44%	Centro Oeste	22%
FII exclusivo de CRI	16%	N/D	N/D	N/D
Total em CRIs	80%	43%		

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

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

1 - Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 3,5% ao ano e um CDI de 5,9% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade
 2 - Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,75% ao ano e um CDI de 7,0% ao ano para 2021 de acordo com o Relatório Focus de 13/09/19 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20190913.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI We Work



Devedor	We Work
Taxa	IGPM+ 10,5%
% PL	4,85%
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	4,32%
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	3,41%
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	2,41%
Vencimento	24/05/2023
Oferta	ICVM 476

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performado (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	0,41%
Vencimento	28/10/2032
Oferta	ICVM 476

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performado (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	5,85%
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 – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI RNI 2



Devedor	RNI
Taxa	CDI+ 1,7%
% PL	1,11%
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 Ditolvo



Devedor	Ditolvo
Taxa	CDI + 6,00%
% PL	2,15%
Vencimento	26/10/2021
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. A remuneração possui um prêmio sobre a venda das unidades vendidas.

FII 476 Barigui – BARI11



Taxa estimada	Inf.+ 7,00%
% PL	8,43%
Vencimento	Indeterminado
Oferta	ICVM 476

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 +8,5% ao ano. A decisão de investimento levou em consideração: i) na capacidade técnica do Gestor na estratégia; ii) risco x retorno compatível com o investimento direto em CRIs; iii) abre a possibilidade de potenciais co-investimentos em ativos e iv) potencial ganho de capital no mercado secundário após o IPO que está estimado para ocorrer em até 24 meses.

CRI Gramado



Devedor	Gramado
Taxa	IPCA + 11,0%
% PL	5,59%
Vencimento	20/04/2024
Oferta	ICVM 476

Série sênior de CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de empreendimento multipropriedade performado (pronto) com alienação fiduciária do projeto, aval das PFs sócias do projeto e cessão de carteira de recebíveis equivalente a 160% do saldo devedor da série sênior.

CRI Costa Hirota



Devedor	Costa Hirota
Taxa	CDI + 5,0%
% PL	5,50%
Vencimento	15/05/2023
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. A remuneração possui um prêmio sobre a venda das unidades vendidas.

FII 476 VBI CRI

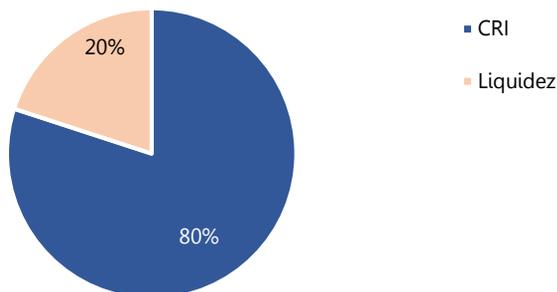


Taxa estimada	Inf.+ 6,50%
% PL	6,25%
Vencimento	Indeterminado
Oferta	ICVM 476

Oferta 476 (restrita a profissionais) de cotas de FII de CRI. A decisão de investimento levou em consideração: i) capacidade técnica do Gestor na estratégia; ii) risco x retorno compatível com o investimento direto em CRIs; iii) abre a possibilidade de potenciais co-investimentos em ativos e iv) potencial ganho de capital no mercado secundário após o IPO que está estimado para ocorrer em até 6 meses.

Alocação por ativo alvo - % PL

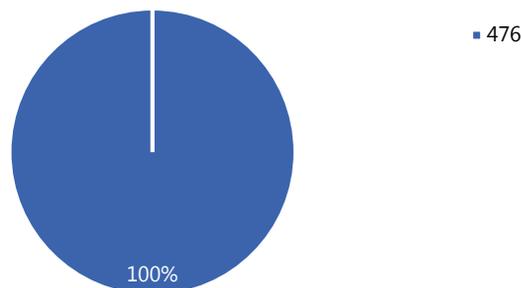
Fechamos o mês com 80% do PL alocado em CRIs*. Alguns deals do pipeline acabaram postergados para o mês de setembro e outubro.



* Consideramos a posição do BARI11, FII VBI e VRTA12 como alocação em CRI

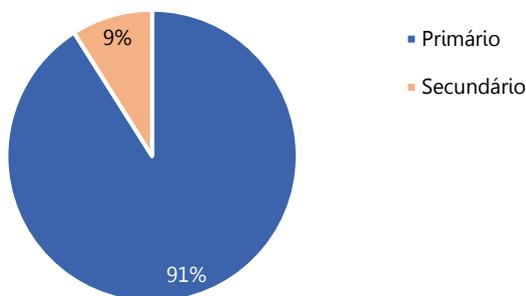
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

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.



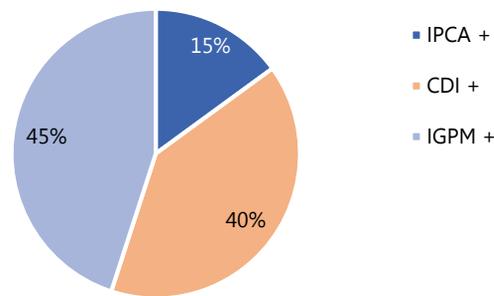
Alocação por mercado - % PL em CRIs

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.



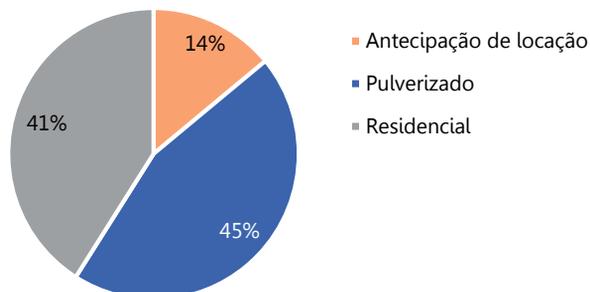
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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.



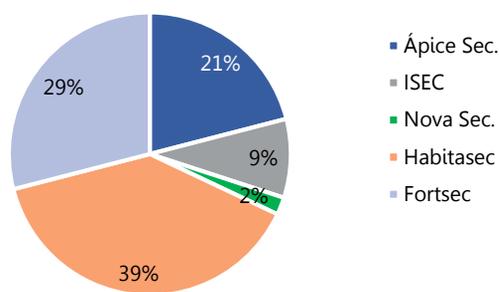
Alocação por segmento - % PL em CRIs

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 nos meses seguintes



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*

As operações abaixo estão previstas para serem liquidadas nos meses de setembro e outubro

Ativos em estruturação

Ativo	Segmento	Volume R\$ Milhões	Ticket R\$ Milhões	Index	Preço Aquisição	Duration Anos	Observação	Status
Terreno SP, capital	Residencial	R\$ 11,0	R\$ 11,0	CDI +	3,00%	2	Operação curtíssima como ponte para a incorporação em dois terrenos líquidos em garantia com LTV abaixo de 60%. A incorporadora é tradicional e focada na região da Saúde e Vila Mariana. A taxa é compensada com o prêmio de antecipação que elevaria a taxa de retorno para CDI+ 4,0% em menos de 24 meses.	Em liquidação
Shopping Recife	Shopping	R\$ 35,0	R\$ 10,0	IGPM +	8,25%	3	Antecipação de contratos de locação de shopping localizado em Recife. Ativo com 20 mil m2 de ABL e NOI ¹ estimado em R\$ 9 milhões. LTV abaixo de 40%.	Em diligência e estruturando documentos
Estoque + Terreno	Residencial	R\$ 35,0	R\$ 15,0	CDI +	5,00%	2	Operação com tradicional incorporadora do interior de São Paulo com unidades de estoque pronto e terrenos como garantias. A operação é amortizada conforme a venda das unidades.	Em diligência e estruturando documentos
Shopping São Paulo	Shopping	R\$ 240,0	R\$ 30,0	IGPM +	12,00%	3	Recursos para o término de obra de um shopping High-end localizado em SP. O ativo, uma vez pronto, está avaliado em R\$ 500 milhões. Todo o fluxo de recebíveis gerados pelo ativo serão cedidos para o pagamento da operação.	Em diligência e estruturando documentos
Total			R\$ 66,0	Inflação +	11,20%	3		

1 – *Net operating income* – Métrica para análise de shopping. Representa o resultado líquido operacional de um shopping

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

** Rentabilidade média leva em consideração inflação de 3,75% ao ano e CDI de 7,00% ao ano.

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Relatório Mensal – Setembro 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 cristas.

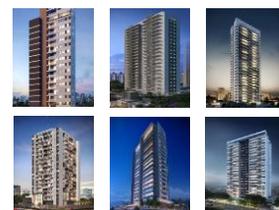
Garantia	Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV*)
Fluxo	Fundamental analisar as características do contrato de locação e a capacidade de pagamento do(s) inquilino(s) do imóvel



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 (<i>behavior</i>) da carteira.



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

METODOLOGIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CRIS

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	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 Pernambuco*	A	Gestão profissional, LTV de 50% com aceleração no saldo devedor conforme venda das garantias
CRI Alta Vista	A	Gestão profissional, LTV de 35% e carteira de 2x o saldo devedor
CRI Guerini	A-	Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco
CRI Gramado	A-	A falta de AF na matrícula é compensada pelo fluxo da operação
CRI Costa Hirota	A	Gestão profissional e LTV máximo de 50% trazem o conforto necessário para a operação
CRI We Work	A	Operação com sólido ativo em garantia com um contrato de locação de longo prazo com inquilino premium
CRI Rio Ave	A	Empresa e sócios capitalizados, LTV abaixo de 50% e colateral de recebíveis de 150%
CRI Rovic	A-	As garantias da operação permanecem performando conforme previsto e aceleram a operação
CRI Buriti	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 Ditolve	B+	Ótima colateralização e estrutura bem detalhada trazem conforto para a operação
CRI Colorado	A	Carteira pulverizada com quase 200% de sobre colateral e LTV abaixo de 50%
CRI RNI 2	A-	As garantias são compensadas pelo fluxo da operação, capacidade operacional da empresa e financeira do grupo controlador
CRI Longitude	A	Subordinação de 25%, bom histórico da carteira e alienação fiduciária nas matrículas são os principais fundamentos da operação

* Duas séries: 19H0181704, 19H0181944

- 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 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 referencias as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referencias 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 eh recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as clausulas relativas ao objetivo e a politica de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este esta 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 Cj. 132

São Paulo, SP

CEP: 01452-000

Tel: +55 11 4083-5301

contato@rbrasset.com.br

www.rbrasset.com.br