

FII RBR Crédito Imobiliário High Yield – RBRY11

Relatório Mensal – Dezembro 2019

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\$ 134.279.589,56
R\$ 106,60 / cota

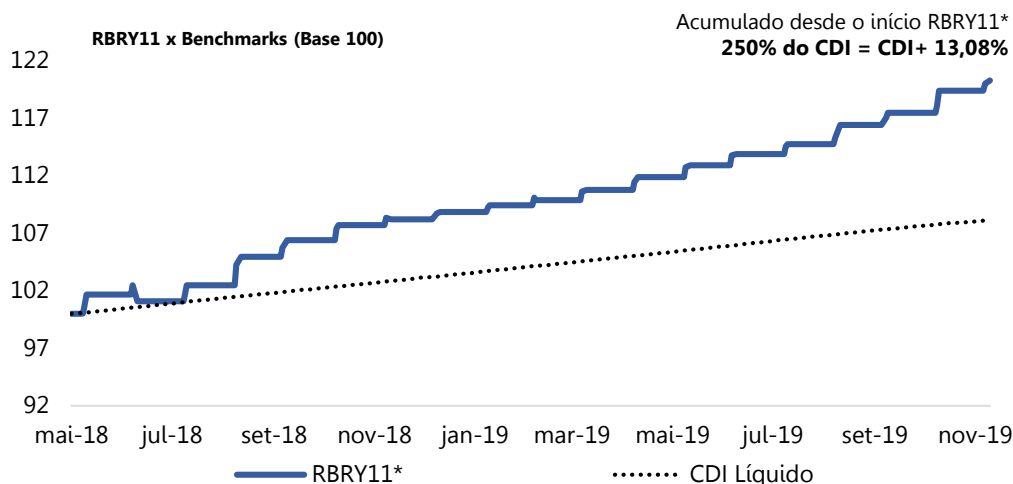
Cotas Emitidas:

1.259.583

NOTA DO GESTOR

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

- ❖ Incluímos a sessão "ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO" (pág. 3), na qual explicamos as estratégias "CORE", "TÁTICO" e "Liquidez". Métodos e critérios que utilizamos para explorar assimetrias do mercado de crédito imobiliário sem deixar de lado a principal identidade do fundo. O objetivo é comunicar a estratégia do fundo com maior clareza.
- ❖ Foi aprovado em AGE², entre alguns pontos, a alteração da denominação do fundo para FII RBR Crédito Imobiliário High Yield.
- ❖ Aumentamos a nossa exposição na estratégia de alocação TÁTICA via oferta exclusiva (476) do FII de CRI BARI11 e FIDC Tourmalet. O nosso objetivo é realizar expressivo ganho de capital nessas posições e carregar positivo.
- ❖ A posição TÁTICA nos preços na data de fechamento deste relatório (18/12/2019), indica um resultado potencial acumulado de R\$ 2,2 milhões.
- ❖ Atualmente, 4 operações estão sendo estruturadas (pág.9). São mais de R\$ 50 milhões a uma rentabilidade média de CDI +6,00%* a.a..
- ❖ Rentabilidade média da carteira de CRIs já investida (não considera caixa ou LCIs):
 - Nominal* prevista de 11,70% ano
 - Equivalente a inflação*+7,66% ou CDI +5,25% ao ano no prazo médio da carteira
 - A *duration* média atual da carteira de CRIs é de apenas 2,4 anos
 - LTV médio da carteira de 46%
- ❖ Resultado¹ - referente a posição do 1º investidor do fundo (24/05/2018 – cota R\$ 100):
 - Resultado de R\$ 0,61/cota referentes ao mês de novembro;
 - No acumulado desde o início (junho/18), o resultado é equivalente a R\$ 13,68/cota. Uma média mensal de R\$ 0,72/cota.



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

2 – Link acesso direto para AGE do dia 20/11/2019: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=695348&fink>

** Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,75% ao ano e um CDI de 6,13% ao ano para 2021 de acordo com o Relatório Focus de 13/12/19 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20191213.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

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

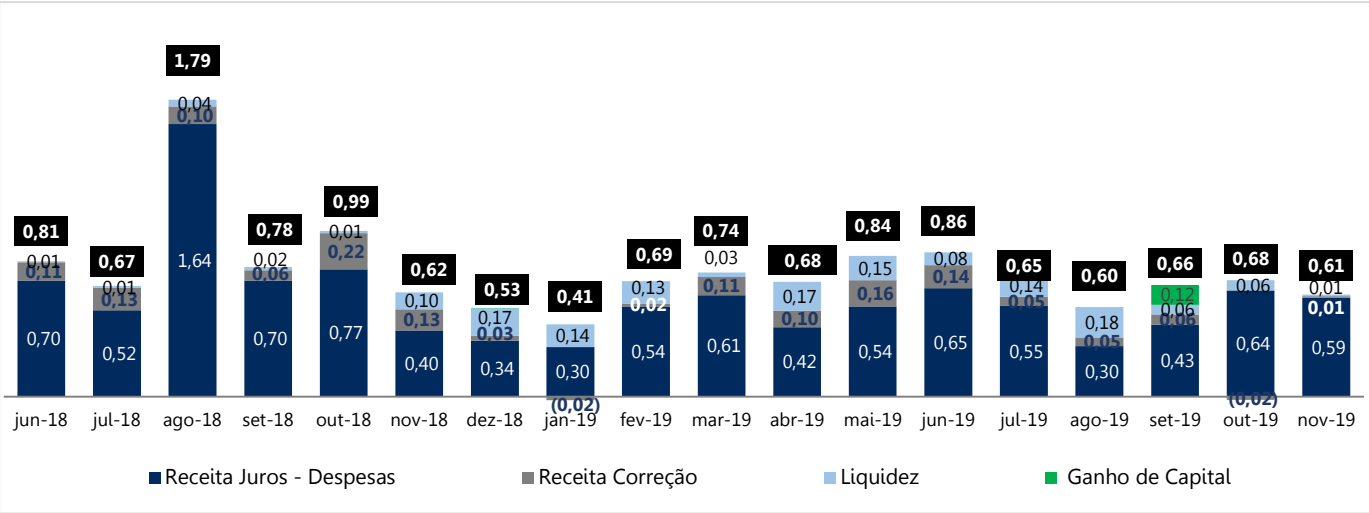
Relatório Mensal – Dezembro 2019

O Fundo gerou um resultado no mês de novembro equivalente a R\$ 0,6131/cota. No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 13,68/cota*. Uma média mensal de R\$ 0,7261/cota.

Resultado RBRY11	nov-19	out-19	set-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas						
CRI - Juros	682.021	729.286	568.490	4.189.106	4.343.388	5.124.961
CRI - Correção	12.072	(23.407)	65.450	427.586	437.582	559.543
LCI	-	-	-	8.210	8.210	8.210
Cotas de FII	217.546	127.581	113.905	1.008.783	1.008.783	1.008.783
Liquidez	11.583	73.544	63.029	798.329	854.788	902.930
Total Receitas	923.222	907.004	810.874	6.432.014	6.652.751	7.604.427
(-) Despesas	(151.003)	(135.548)	(130.795)	(924.648)	(964.407)	(1.041.833)
(-) IR	-	-	(12.563)	(12.563)	(12.563)	(12.563)
Resultado/FFO	772.218	771.455	667.516	5.494.803	5.675.780	6.550.031
(-) Reservas		55.640	(89.306)	(35.755)	(35.755)	(35.755)
Ganho de Capital	-	-	128.122,64	128.123	128.123	128.123
Rendimento Distribuído	772.218	827.095	706.333	5.459.047	5.640.025	6.514.276
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6131	R\$ 0,6800	R\$ 0,6600	R\$ 7,4596	R\$ 7,9902	R\$ 13,6832

*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 23,87%, representando 250% do CDI no período. Resultado referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100).

Rentabilidade	nov-19	out-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1	R\$ 106,33	R\$ 105,08	R\$ 102,63	R\$ 102,53	R\$ 100,00
Rendimentos (R\$/cota) – R1	R\$ 0,6131	R\$ 0,6800	R\$ 7,4596	R\$ 7,9902	R\$ 13,6832
Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2	R\$ 106,61	R\$ 106,33	R\$ 106,61	R\$ 106,61	R\$ 106,61
Cota Patrimonial + Rendimento (R\$)	R\$ 107,22	R\$ 107,01	R\$ 114,07	R\$ 114,60	R\$ 120,29
Rendimento a Distribuir – R1/CP1 = RD1	0,58%	0,65%	7,27%	7,79%	13,68%
Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP	0,26%	1,19%	3,88%	3,98%	6,61%
Retorno Total Bruto – RD1+GP	0,84%	1,83%	11,15%	11,77%	20,29%
Retorno Total Ajustado – (RD1+GP)/(1-15%)	0,99%	2,16%	13,11%	13,85%	23,87%
CDI	0,36%	0,48%	5,54%	6,07%	9,54%
% do CDI	272,67%	450,07%	236,51%	228,33%	250,27%
Inflação + a.a.	5,82%	27,65%	10,77%	10,24%	19,95%

- Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)
- ** IPCA divulgado pelo IBGE. Usamos a Inflação de novembro de 0,51% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,12%

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Relatório Mensal – Dezembro 2019

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

CORE61%

Principal e mais importante estratégia do Fundo:

- ✓ CRIs com rating RBR mínimo B;
- ✓ Operações exclusivas “off-Market”;
- ✓ Originação e estruturação própria.

LIQUIDEZ0,4%

Recursos aguardando alocação futura:

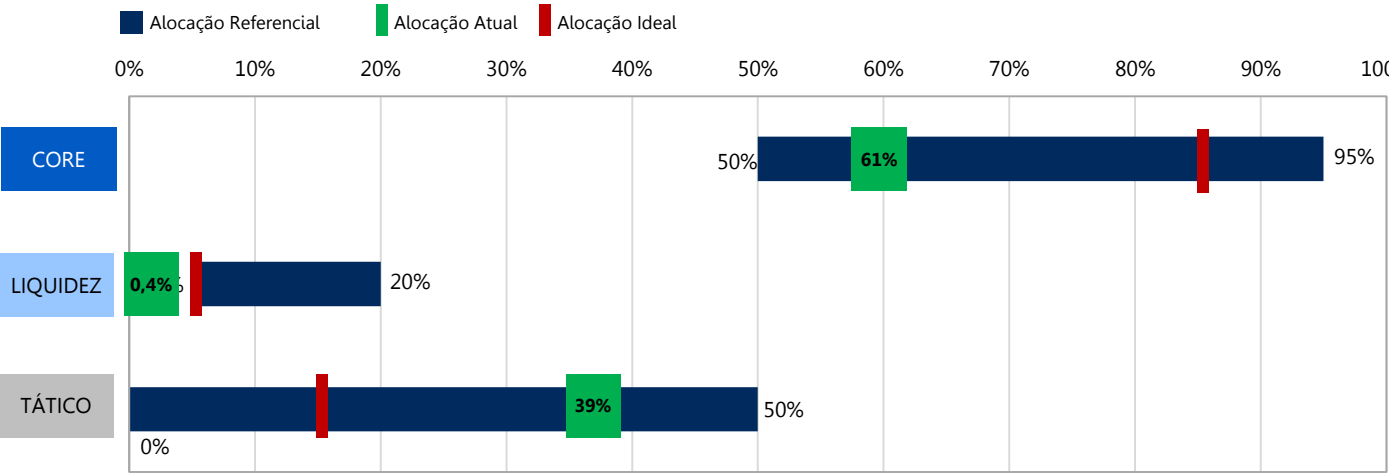
- Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI, LIGs;
- FII de CRI com baixo risco e alta liquidez (exemplo KNCR11);
- O padrão será um caixa de ~5% para aproveitar; eventuais oportunidades.

TÁTICO39%

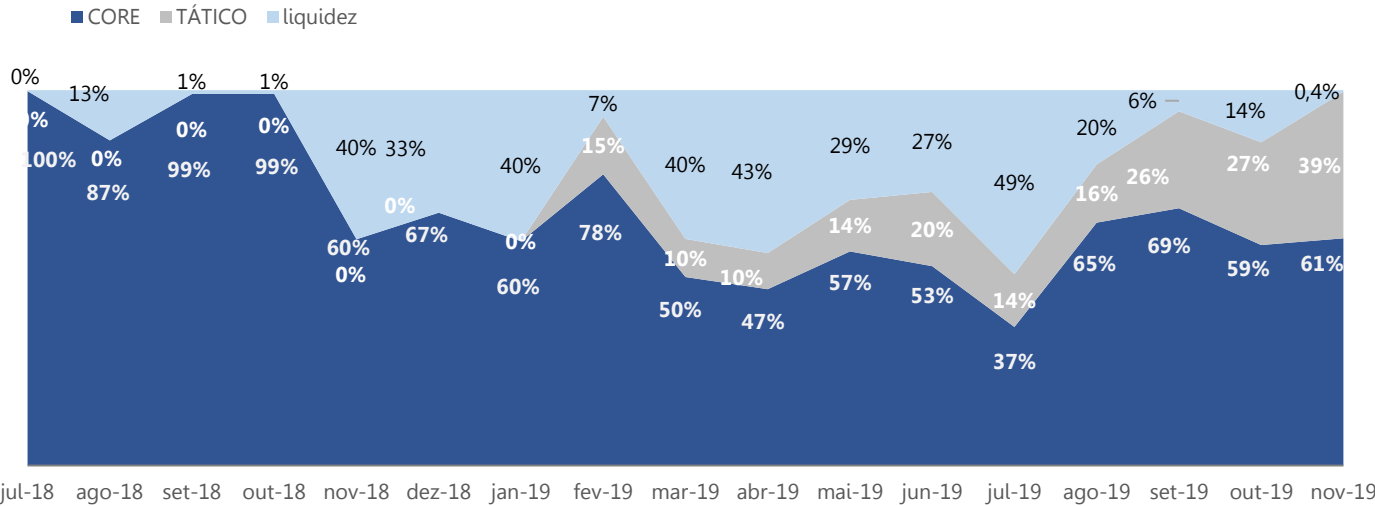
Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI através de ofertas restritas:

- CRIs com carregos acima dos ativos de liquidez e potencial ganho de capital no curto prazo (exemplo CRI RNI);
- FIIs de CRI com estratégia complementar a da RBR. Diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos (exemplo BARI11);
- Ofertas exclusivas de FIIs de CRI com alto potencial de ganho de capital em janela de curto prazo de 6 a 12 meses (exemplo VRTA11).

Alocação Referencial (Mínima, Máxima e Atual) – Novembro 19



Evolução da alocação do fundo por estratégia



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 – 29/11/2019

Estratégia Fundo	Ativo	Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Index.	Preço	Vencimento	Duration Ao ano
CORE	CRI	CRI Pernambuco Sr	Habitasec	*	Residencial	A	11,21%	CDI +	6,59%	11/08/2023	2,0
CORE	CRI	CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	10,66%	IGPM +	10,00%	20/05/2025	2,3
CORE	CRI	CRI Tarjab	RB Capital Sec.	19I0252917	Residencial	A-	8,57%	CDI +	3,00%	29/08/2023	3,2
CORE	CRI	CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Loteamento	A-	4,88%	CDI +	7,44%	05/12/2024	2,2
CORE	CRI	CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	4,29%	IPCA +	11,00%	20/04/2024	1,2
CORE	CRI	CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	3,91%	IGPM +	10,50%	16/03/2026	2,8
CORE	CRI	CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	3,76%	CDI +	5,00%	15/05/2023	2,9
CORE	CRI	CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Lajes Corporativas	A	3,54%	IPCA +	8,95%	20/10/2028	3,7
CORE	CRI	FIDC TOURMALET IV FI	Tourmalet	-	Residencial	-	3,03%	IPCA +	9,00%	28/11/2021	2,0
CORE	CRI	CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	2,18%	CDI +	6,00%	25/02/2022	1,4
CORE	CRI	CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Loteamento	A-	1,22%	IGPM +	10,00%	24/05/2023	1,7
CORE	CRI	CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	1,58%	CDI +	3,50%	26/10/2021	1,1
CORE	CRI	CRI Colorado	ISEC	17B0048606	Pulverizado	A	0,43%	IPCA +	10,00%	20/09/2025	2,4
CORE	CRI	CRI RNI 2	ISEC	19B0177968	Residencial	A-	0,91%	CDI +	2,00%	15/02/2029	4,4
CORE	CRI	CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Loteamento	A	0,33%	IPCA +	9,50%	28/10/2032	4,0
TÁTICO	CRI	BAR11	Barigui	-	Cota de FII de CRI	-	21,20%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	CVB11	VBI	-	Cota de FII de CRI	-	5,32%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	CPTS12	Capitânia	-	Cota de FII de CRI	-	4,16%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	XPCI12	XP	-	Cota de FII de CRI	-	4,02%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	UBSR14	UBS	-	Cota de FII de CRI	-	2,38%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	FLCR12	FLCR	-	Cota de FII de CRI	-	1,86%	IGPM +	6,00%	-	0,0
TÁTICO	CRI	VRTA11	Fator	-	Cota de FII de CRI	-	0,13%	IGPM +	6,00%	-	0,0
LIQUIDEZ	Liquidez	Liquidez	-	-	Fundo Soberano	-	0,42%	% CDI	99,00%	-	0,0

* Duas séries: 19H0181704, 19H0181944

❖ Rentabilidade média da carteira de ativos já investida

Nominal¹ prevista de 11,70% ano

Equivalente a inflação¹+7,66% ou CDI +5,25% ao ano no prazo médio da carteira (36 meses)

Duration Médio 2,4

Carteira de Ativos por Estratégia de Investimento – 29/11/2019

✓ O LTV* médio da carteira é de 46%

Estratégia	% PL do fundo	LTV* médio	Principal localização	% Principal localização**
Antecipação locação	7%	43%	Sudeste	52%
Residencial	31%	54%	Sudeste	64%
Pulverizado	22%	41%	Centro Oeste	49%
FII exclusivo de CRI	39%	N/D	N/D	N/D
Total em CRIs	99%	46%		

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

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

1 - Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,75% ao ano e um CDI de 6,13% ao ano para 2021 de acordo com o Relatório Focus de 13/12/19 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20191213.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Dezembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI We Work



Devedor	We Work
Taxa	IGPM+ 10,5%
% PL	3,91%
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	3,54%
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	2,18%
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	1,22%
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	0,33%
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	4,88%
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 – Dezembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI RNI 2



Devedor	RNI
Taxa	CDI+ 1,7%
% PL	0,91%
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	1,58%
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.

CRI Gramado



Devedor	Gramado
Taxa	IPCA + 11,0%
% PL	4,29%
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	3,76%
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.

CRI Pernambuco



Devedor	Pernambuco
Taxa	CDI + 5,00% (Sr) CDI + 8,50% (Jr)
% PL	11,21%
Vencimento	11/08/2023
Oferta	ICVM 476

Operação de estoque de unidades residenciais com colateral mínimo de 200%. A operação conta com aceleração do saldo devedor com o fluxo de venda das unidades alienadas. O CRI possui Alienação Fiduciária de unidades residenciais prontas, terrenos e lajes corporativas. A série subordinada será acelerada e morrerá nos próximos 6 meses restando a série sênior até o final da operação.

CRI Alta Vista



Devedor	Alta Vista
Taxa	IGPM + 10,00%
% PL	10,66%
Vencimento	20/05/2025
Oferta	ICVM 476

Ativo multipropriedade 100% performado e 90% vendido. AF nas matrículas e Aval dos sócios na PF. Devedor é a maior empresa do segmento. O empreendimento já está em operação desde o 4Q2018 e a Duration da operação é abaixo de 3 anos.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Dezembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Tarjab

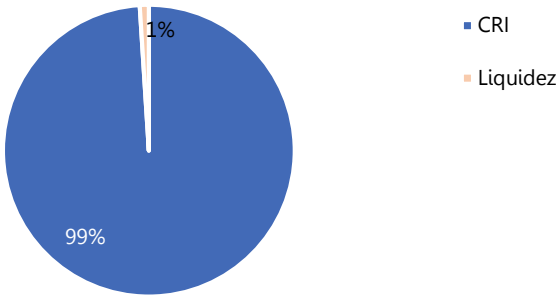


Devedor	Tarjab
Taxa	CDI + 3,00%
% PL	8,57%
Vencimento	29/08/2023
Oferta	ICVM 476

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 18 meses.

Alocação por ativo alvo - % PL

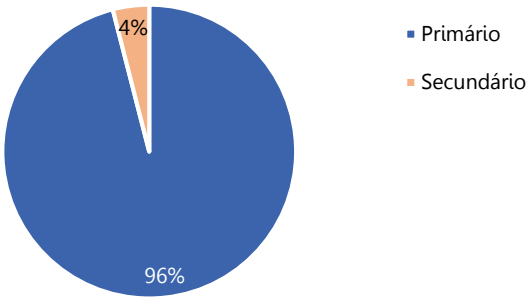
Fechamos o mês com 99% do PL alocado em CRIs*. Pipeline permance forte para os próximos meses.



* Consideramos a estratégia Cota de FII de CRI como alocação em CRI

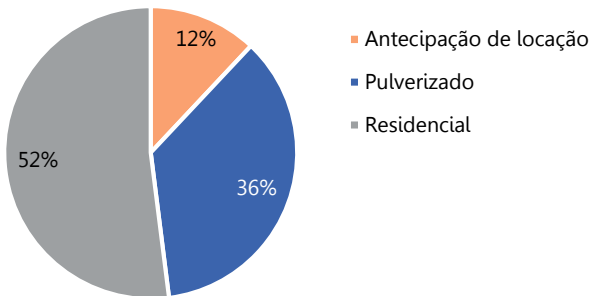
Alocação por mercado - % PL em CRIs

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.



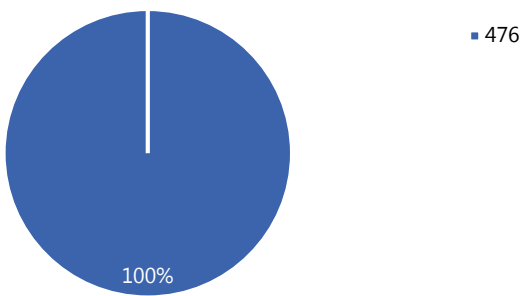
Alocação por segmento - % PL em CRIs

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



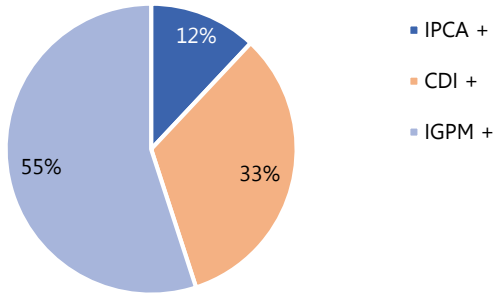
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

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.



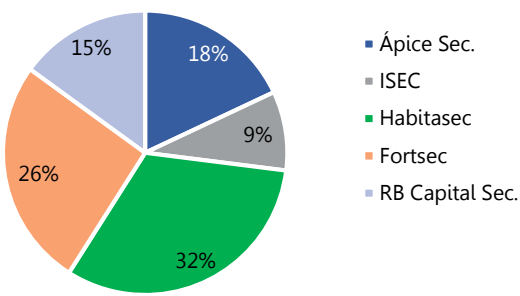
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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



Alocação por securitizadora - % PL em CRIs

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



PIPELINE DE INVESTIMENTOS*

Relatório Mensal – Dezembro 2019

As operações abaixo estão previstas para serem liquidadas ao longo de dezembro e janeiro.

Ativos em estruturação

Ativo	Segmento	Volume R\$ Milhões	Ticket R\$ Milhões	Index	Preço Aquisição	Duration Anos	Observação	Status
Empreendimento São Paulo	Residencial	R\$ 5,00	R\$ 5,00	IGPM +	10,00%	5	Operação de término de obra de empreendimento residencial dsetinado para locação localizado na Vila Madelna, São Paulo.	Em diligência e estruturando documentos
Apartamentos São Paulo	Residencial	R\$ 10,00	R\$ 10,00	CDI+	6,00%	5	Operação de alavancagem e retrofit de unidades residenciais dsetinadas para locação localizadas em regiões centrais em São Paulo, capital.	Em diligência e estruturando documentos
Alavancagem Ribeirão Preto – SP	Residencial	R\$ 15,00	R\$ 15,00	CDI+	6,00%	2	Operação com tradicional incorporadora do interior de São Paulo com terrenos líquidos como garantias.	Em diligência e estruturando documentos
Empreendimento Gramado – RS	Residencial	R\$ 55,00	R\$ 20,00	IGPM +	9,00%	3	Operação de antecipação de carteira de recebíveis de empreendimento residencial concluído e em operação no centro de Gramado - RS.	Em diligência e estruturando documentos
Total			R\$ 50,00	CDI+	6,44%	3		

* 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 6,00% ao ano.

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Relatório Mensal – Dezembro 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.

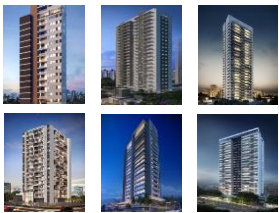
Garantia	Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV*)
Fluxo	Fundamental analisar as características do contrato de locação e a capacidade de pagamento do(s) inquilino(s) do imóvel



Alavancagem de terreno

Nesses CRIs a incorporadora utiliza um financiamento para a aquisição de terrenos. A amortização ocorre no momento do lançamento/construção do empreendimento caso a empresa opte por buscar um financiamento a obra dentro do SFI/SFH.

Garantia	Todas as garantias são formalizadas com Alienação Fiduciária. O colateral nessas operações apresenta folga considerável. Por exemplo, 200% na avaliação RBR
Fluxo	Importante analisar com cuidado a liquidez do terreno com base no potencial de crescimento imobiliário da região que o terreno está inserido. No momento, focamos em terrenos localizados em São Paulo.



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, colateralização 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 – Dezembro 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	Balanco	60%	A
2) Fluxo	35%	A	4) Governança	15%	A
Distrato/inad.	33%	A	Contabilidade	40%	A
Colateral	33%	A	Reputação	60%	A
Estrutura	33%	A			
Nota final da operação			A+		

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

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

No final, chegamos a notas que variam de C- até A+ que, de acordo com o momento de mercado, determinam a precificação das operações com base em *spreads* contra o título do tesouro.

No FII RBR 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 Ditolvo	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
CRI Tarjab	A-	Gestão profissional e LTV de 75,4% de garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a 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 referências às datas e às 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.



Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1400 Cj. 122

São Paulo, SP

CEP: 04543-000

Tel: +55 11 4083-5301

contato@rbrasset.com.br

www.rbrasset.com.br