

# FII RBR Crédito Imobiliário High Yield – RBRY11

Relatório Mensal – Março 2020

## Informações

**FII RBR Crédito Imobiliário High Yield**

**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:** 24/05/2018

**Taxa de Gestão:** 1,1% a.a./PL

**Taxa de Administração:** 0,2%/PL

### Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder IPCA + índice IMA-B 5

### 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:** Indeterminado

### Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Patrimônio Líquido:

R\$ 207.605.039,65  
R\$ 105,67 / cota

**Cotas Emitidas:** 1.964.693

## NOTA DO GESTOR

Divulgamos o relatório mensal em um momento muito delicado para as economias globais. Instalou-se no mercado um enorme medo, fruto do susto e imprevisibilidade com o avanço do Corona vírus e dos seus efeitos na economia no curto e médio prazo. Antes de apresentarmos o resultado do fundo do mês de fevereiro/2020 (Atenção! Não é o resultado de março/2020), gostaríamos de ressaltar algumas características atuais da nossa carteira de CRIs:

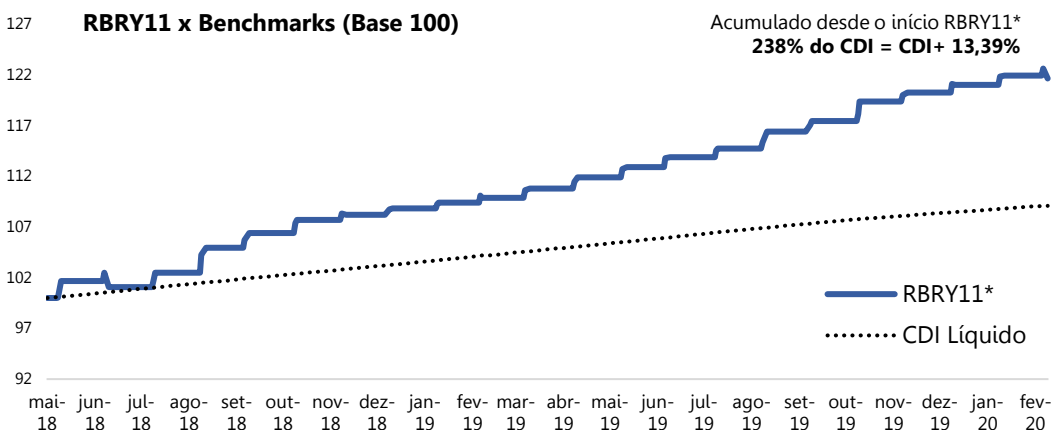
- ✓ Portfólio bem diversificado;
- ✓ Fluxo de recebíveis com sobre-colateral compatível ao momento atual nos CRIs com multi-devedores;
- ✓ Fundo de reserva elevado nas operações;
- ✓ Razão de garantia (LTV – *loan to value*) conservadora; e
- ✓ Ótimas garantias em ótimas localizações.

Até a data da divulgação deste relatório (31/03/2020), não tivemos nenhuma solicitação formal de renegociação pelos devedores. Solicitações de postergações podem ocorrer, mas possuímos mecanismos suficientes para preservar o fluxo de caixa dos nossos investidores e, principalmente, proteger o seu capital. Nos comprometemos a informar o mercado e os nossos investidores sobre qualquer renegociação que seja formalizada. Fundamental, neste momento, reafirmar que **não vislumbramos nenhum default em nossa carteira de crédito imobiliário** seja no curto/médio/longo prazo por conta das características das operações (fluxo, fundo de reserva, garantia e devedores) e por conta do mapeamento de risco reforçado nas últimas semanas.

Importante ressaltar que estamos muito atentos para oportunidades que estão surgindo no mercado secundário. Operações com colaterais imobiliários sólidos e ótimos spreads.

### Destaques do mês (fevereiro/20)

- ♦ Rentabilidade média da carteira de CRIs já investida:
  - Nominal\* prevista de 12,34% a.a. no prazo médio | Equivalente a inflação\*+8,54% ou CDI +5,89% a.a.
  - A *duration* média atual da carteira de CRIs é de apenas 2,3 anos
  - LTV médio da carteira de 49%
- ♦ Resultado<sup>1</sup> - referente a posição do 1º investidor do fundo (24/05/2018 – cota R\$ 100):
  - Dividendo de R\$ 0,70/cota em fevereiro;
  - No acumulado desde o início (junho/18), o resultado é equivalente a R\$ 16,01/cota. Uma média mensal de R\$ 0,73/cota;
  - *Dividend yield* acumulado 12 meses de 8,22% ao ano na cota da 1ª emissão IPO (R\$ 100,00).



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&amp;link>

\* Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,50% ao ano e um CDI de 6,00% ao ano para 2022 de acordo com o Relatório Focus de 20/03/2020 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20200320.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

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

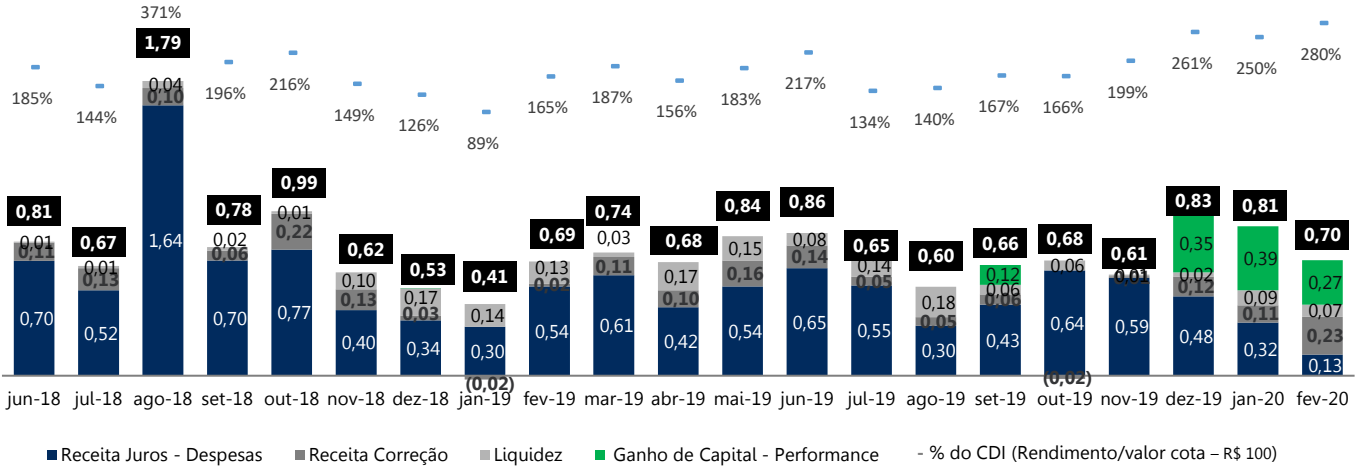
Relatório Mensal – Março 2020

O Fundo gerou um resultado no mês de fevereiro equivalente a R\$ 0,70/cota. No acumulado desde o início, junho de 2018, o resultado é equivalente a R\$ 16,01/cota\*. Uma média mensal de R\$ 0,7279/cota.

| Resultado RBRY11       | fev-20     | jan-20     | dez-19     | Acum 2020  | Acum 12m    | Início      |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Receitas               |            |            |            |            |             |             |
| CRI - Juros            | 765.647    | 663.597    | 641.705    | 1.429.244  | 5.887.204   | 7.195.910   |
| CRI - Correção         | 449.017    | 151.847    | 150.909    | 600.864    | 1.180.987   | 1.311.316   |
| LCI                    | -          | -          | -          | -          | -           | 8.210       |
| Cotas de FII           | 243.456    | 192.012    | 233.497    | 435.468    | 1.649.590   | 1.677.749   |
| Liquidez               | 143.719    | 130.811    | 30.758     | 274.530    | 999.936     | 1.208.217   |
| Total Receitas         | 1.601.839  | 1.138.267  | 1.056.868  | 2.740.106  | 9.717.717   | 11.401.401  |
| (-) Despesas           | (252.007)  | (88.670)   | (527.726)  | (340.677)  | (1.731.211) | (1.938.334) |
| (-) IR                 | -          | (146.201)  | (182.466)  | (146.201)  | (341.230)   | (341.230)   |
| Resultado/FFO          | 1.349.833  | 903.396    | 346.677    | 2.253.228  | 7.645.276   | 9.121.838   |
| (-) Reservas           | (502.202)  | (302.659)  | (127.151)  | (804.861)  | (939.668)   | (939.668)   |
| Ganho de Capital       | 527.654    | 558.434    | 825.927    | 1.086.089  | 2.040.139   | 2.040.139   |
| Rendimento Distribuído | 1.375.285  | 1.159.171  | 1.045.454  | 1.448.368  | 6.705.608   | 8.182.170   |
| Rendimento/ Cota/ mês  | R\$ 0,7000 | R\$ 0,8000 | R\$ 0,8300 | R\$ 1,5000 | R\$ 8,6824  | R\$ 16,0132 |

\*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 25,51%, representando 238% do CDI no período. Resultado referente a posição do 1º investidor (24/05/2018 – cota R\$ 100).

| Rentabilidade                               | fev-20     | jan-20     | Acum 2020  | Acum 12m   | Início      |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1 | R\$ 106,63 | R\$ 106,54 | R\$ 106,61 | R\$ 102,55 | R\$ 100,00  |
| Rendimentos (R\$/cota) – R1                 | R\$ 0,7000 | R\$ 0,8051 | R\$ 1,5000 | R\$ 8,6824 | R\$ 16,0132 |
| Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2  | R\$ 105,67 | R\$ 106,63 | R\$ 105,67 | R\$ 105,67 | R\$ 105,67  |
| Cota Patrimonial + Rendimento (R\$)         | R\$ 106,37 | R\$ 107,43 | 107,17     | R\$ 114,35 | R\$ 121,68  |
| Rendimento a Distribuir – R1/CP1 = RD1      | 0,66%      | 0,76%      | 1,41%      | 8,47%      | 16,01%      |
| Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP      | -0,90%     | 0,08%      | -0,88%     | 3,04%      | 5,67%       |
| Retorno Total Bruto – RD1+GP                | -0,24%     | 0,84%      | 0,53%      | 11,51%     | 21,68%      |
| Retorno Total Ajustado – (RD1+GP)/(1-15%)   | -0,29%     | 0,99%      | 0,62%      | 13,54%     | 25,51%      |
| CDI                                         | 0,29%      | 0,38%      | 0,67%      | 5,55%      | 10,69%      |
| % do CDI                                    | -97,27%    | 262,24%    | 92,29%     | 243,73%    | 238,69%     |
| Inflação + a.a.                             | -6,23%     | 9,72%      | 3,30%      | 9,16%      | 20,67%      |

• Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)  
• \*\* IPCA divulgado pelo IBGE. Usamos a Inflação de fevereiro de 0,25% e acumulado dos últimos 12 meses de 4,01%

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Relatório Mensal – Março 2020

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

CORE48%

Principal e mais importante estratégia do Fundo:

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

LIQUIDEZ30%

Recursos aguardando alocação futura:

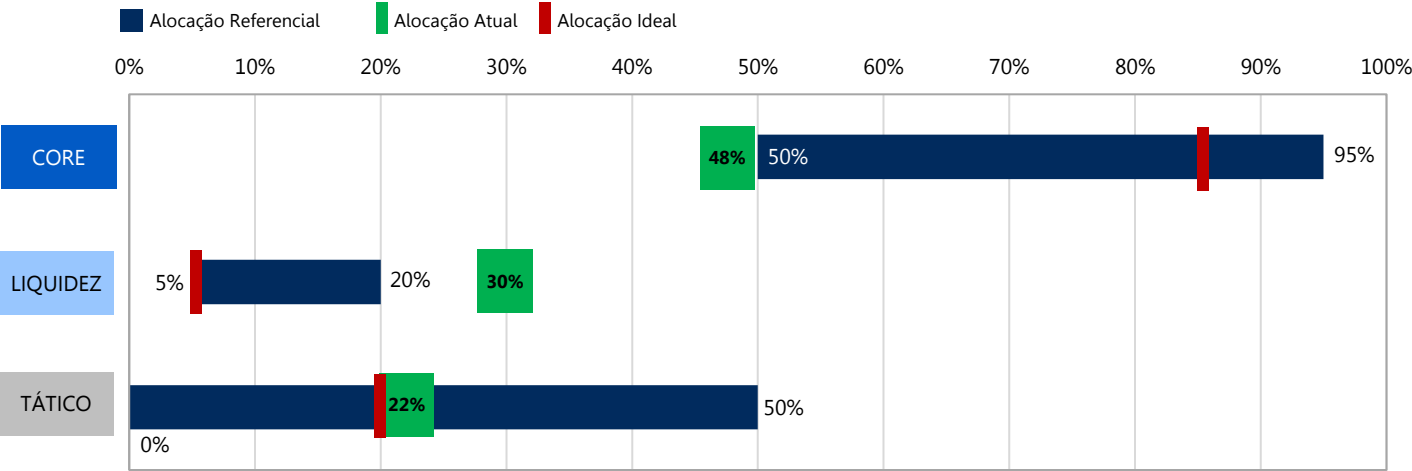
- Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI, LIGs;
- FII de CRI com baixo risco e alta liquidez (exemplo KNCR11);
- O padrão será um caixa de ~5% para aproveitar; eventuais oportunidades.

TÁTICO22%

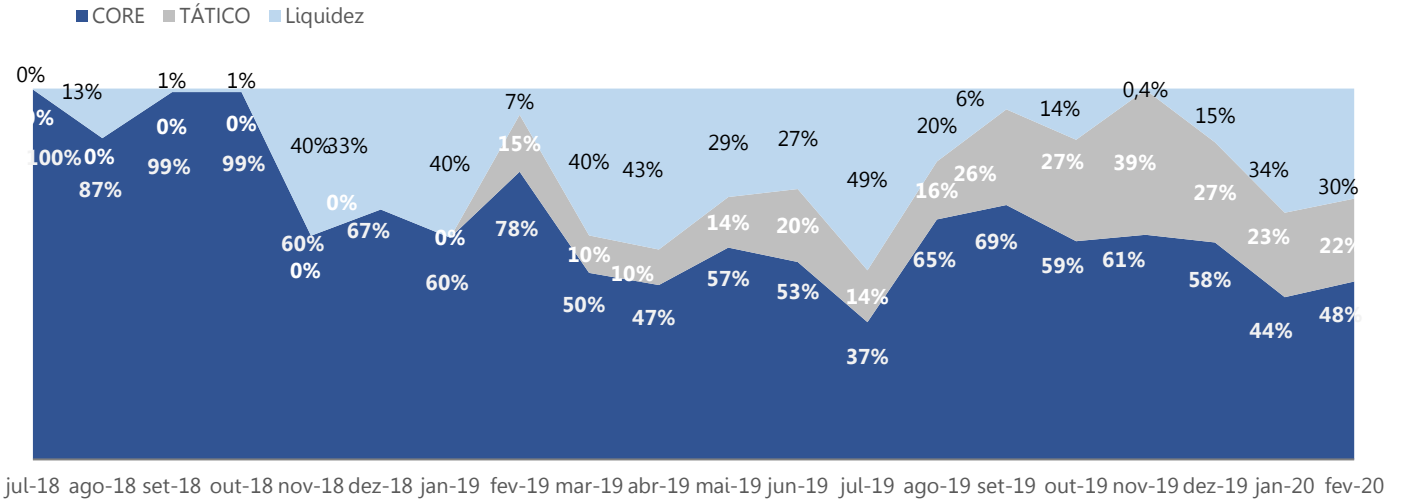
Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI através de ofertas restritas:

- 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) – Fevereiro 20



Evolução da alocação do fundo por estratégia



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 – 28/02/2020

| Estratégia Fundo | Ativo    | Ativo                 | Emissor         | Cod. Cetip | Segmento           | Rating RBR | % PL   | Index. | Preço  | Vencimento | Duration Ao ano |
|------------------|----------|-----------------------|-----------------|------------|--------------------|------------|--------|--------|--------|------------|-----------------|
| CORE             | CRI      | CRI Habiarte          | RB Capital Sec. | 20B0831160 | Residencial        | -          | 7,61%  | CDI +  | 6,00%  | 22/01/2026 | 2,4             |
| CORE             | CRI      | CRI Alta Vista        | Fortsec         | 19H0167424 | Pulverizado        | A          | 6,67%  | IGPM + | 10,00% | 20/05/2025 | 2,2             |
| CORE             | CRI      | CRI Pernambuco Sr     | Habitasec       | *          | Residencial        | A          | 6,56%  | CDI +  | 6,49%  | 11/08/2023 | 1,9             |
| CORE             | CRI      | CRI Tarjab            | RB Capital Sec. | 19I0252917 | Residencial        | A-         | 5,54%  | CDI +  | 3,00%  | 29/08/2023 | 3,0             |
| CORE             | CRI      | CRI Longitude Estoque | Habitasec       | 19K1145467 | Lajes Corporativas | A-         | 4,58%  | CDI +  | 5,00%  | 29/11/2023 | 2,0             |
| CORE             | CRI      | FIDC TOURMALET IV FI  | N/A             | -          | Residencial        | -          | 3,52%  | IPCA + | 9,00%  | -          | 2,0             |
| CORE             | CRI      | CRI Guerini           | Ápice Sec.      | 18L1128176 | Loteamento         | A-         | 3,15%  | CDI +  | 7,44%  | 05/12/2024 | 2,0             |
| CORE             | CRI      | CRI Gramado           | Fortsec         | 19D0516262 | Pulverizado        | A-         | 2,59%  | IPCA + | 11,00% | 20/04/2024 | 1,1             |
| CORE             | CRI      | CRI Costa Hirota      | Habitasec       | 19E0321997 | Residencial        | A          | 2,43%  | CDI +  | 5,00%  | 15/05/2023 | 2,7             |
| CORE             | CRI      | CRI Rio Ave           | ISEC            | 18D0788427 | Lajes Corporativas | A          | 2,29%  | IPCA + | 8,95%  | 20/10/2028 | 3,6             |
| CORE             | CRI      | CRI Ditolvo           | Habitasec       | 17J0158695 | Residencial        | B+         | 0,99%  | CDI +  | 3,50%  | 26/10/2021 | 0,8             |
| CORE             | CRI      | CRI Rovic             | Habitasec       | 18C0693219 | Residencial        | A-         | 0,69%  | CDI +  | 6,00%  | 25/02/2022 | 1,1             |
| CORE             | CRI      | CRI RNI 2             | ISEC            | 19B0177968 | Residencial        | A-         | 0,42%  | CDI +  | 2,00%  | 15/02/2029 | 4,6             |
| CORE             | CRI      | CRI Buriti            | Ápice Sec.      | 18H0860172 | Loteamento         | A-         | 0,42%  | IGPM + | 10,00% | 24/05/2023 | 1,6             |
| CORE             | CRI      | CRI Colorado          | ISEC            | 17B0048606 | Pulverizado        | A          | 0,27%  | IPCA + | 10,00% | 20/09/2025 | 2,3             |
| CORE             | CRI      | CRI Longitude         | Ápice Sec.      | 18I0295172 | Loteamento         | A          | 0,21%  | IPCA + | 9,50%  | 28/10/2032 | 3,9             |
| TÁTICO           | CRI      | BAR11                 | Barigui         | -          | Cota de FII de CRI | -          | 9,00%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | XPCI11                | XP              | -          | Cota de FII de CRI | -          | 5,78%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | CVBI11                | VBI             | -          | Cota de FII de CRI | -          | 2,78%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | CPTS11                | Capitânia       | -          | Cota de FII de CRI | -          | 2,61%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | FLCR12                | FLCR            | -          | Cota de FII de CRI | -          | 1,81%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | UBSR11                | UBS             | -          | Cota de FII de CRI | -          | 0,29%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | VRTA11                | Fator           | -          | Cota de FII de CRI | -          | 0,08%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| TÁTICO           | CRI      | IRDM11                | Iridium         | -          | Cota de FII de CRI | -          | 0,01%  | IGPM + | 6,00%  | -          | 0,0             |
| LIQUIDEZ         | Liquidez | Liquidez              | -               | -          | Fundo Soberano     | -          | 29,71% | % CDI  | 99,00% | -          | 0,0             |

\* Duas séries: 19H0181704, 19H0181944

- ❖ Rentabilidade média da carteira de ativos já investida
- Nominal<sup>1</sup> prevista de 12,34% ano

Equivalente a inflação<sup>1</sup>+8,54% ou CDI +5,98% ao ano no prazo médio da carteira (36 meses)

Duration  
Médio  
2,3

Carteira de Ativos por Estratégia de Investimento – 28/02/2020

✓ O LTV\* médio da carteira é de 49%

| Estratégia           | % PL do fundo | LTV* médio | Principal localização | % Principal localização** |
|----------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------------------|
| Antecipação locação  | 2%            | 44%        | Nordeste              | 100%                      |
| Residencial          | 32%           | 51%        | Sudeste               | 80%                       |
| Pulverizado          | 13%           | 38%        | Centro Oeste          | 50%                       |
| FII exclusivo de CRI | 22%           | N/D        | N/D                   | N/D                       |
| Total em CRIs        | 70%           | 49%        |                       |                           |

\*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 3,50% ao ano e um CDI de 6,00% ao ano para 2022 de acordo com o Relatório Focus de 20/03/2020 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20200320.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

CRI Rio Ave



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | Rio Ave      |
| Taxa       | IPCA + 8,95% |
| % PL       | 2,29%        |
| 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       | 0,69%      |
| 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       | 0,42%       |
| 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       | 0,21%      |
| 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       | 3,15%      |
| 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%.

CRI RNI 2



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | RNI        |
| Taxa       | CDI+ 2,0%  |
| % PL       | 0,42%      |
| 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 + 3,50% |
| % PL       | 0,99%       |
| 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       | 2,59%        |
| 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       | 2,43%        |
| 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.

CRI Pernambuco



|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| Devedor    | Pernambuco                           |
| Taxa       | CDI + 5,00% (Sr)<br>CDI + 8,50% (Jr) |
| % PL       | 6,56%                                |
| 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       | 6,67%         |
| 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.

CRI Tarjab



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Tarjab      |
| Taxa       | CDI + 3,00% |
| % PL       | 5,54%       |
| 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.

CRI Longitude Estoque

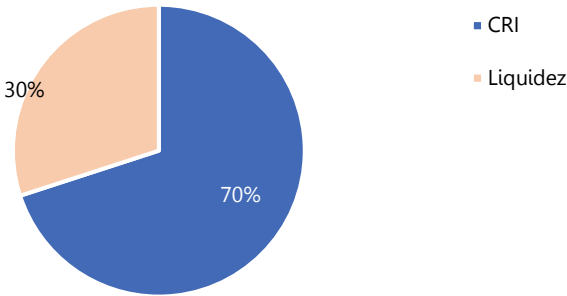


|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Longitude   |
| Taxa       | CDI + 5,00% |
| % PL       | 4,58%       |
| Vencimento | 29/11/2023  |
| Oferta     | ICVM 476    |

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.

Alocação por ativo alvo - % PL

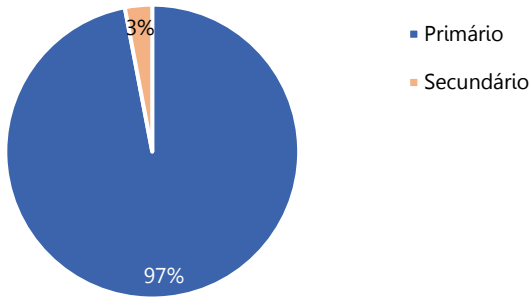
Fechamos o mês com 70% do PL alocado em CRIs\*. Pipeline permanece forte para os próximos meses.



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

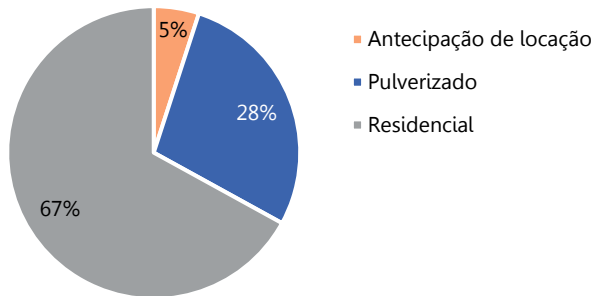
Alocação por mercado - % PL em CRIs

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.



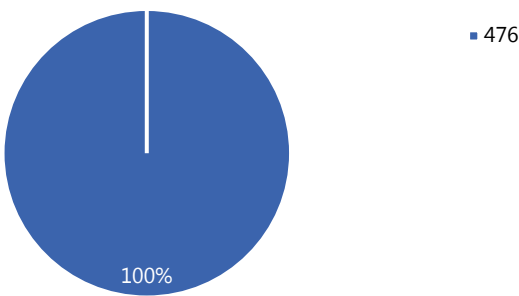
Alocação por segmento - % PL em CRIs

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



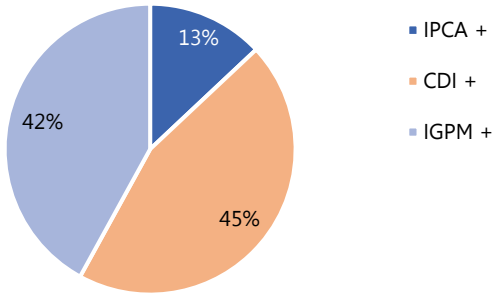
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

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.



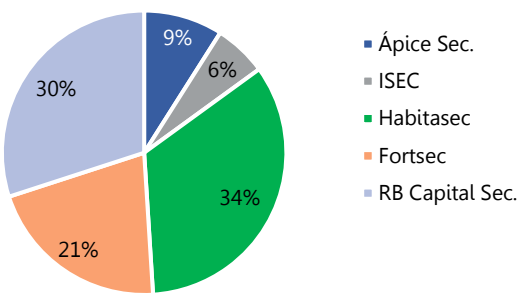
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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 – Março 2020

As operações abaixo estão previstas para serem liquidadas ao longo de abril.

Ativos em estruturação

| Ativo                       | Segmento    | Volume<br>R\$ Milhões | Ticket<br>R\$ Milhões | Index  | Preço<br>Aquisição | Duration<br>Anos | Observação                                                                                                                                       | Status                                        |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------|--------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Empreendimento<br>São Paulo | Residencial | R\$ 5,00              | R\$ 5,00              | IGPM + | 10,00%             | 5                | Operação de término de obra de empreendimento residencial<br>dsetinado para locação localizado na Vila Madelna, São Paulo.                       | Em diligência e<br>estruturando<br>documentos |
| Apartamentos<br>São Paulo   | Residencial | R\$ 10,00             | R\$ 15,00             | CDI+   | 6,00%              | 5                | Operação de alavancagem e retrofit de unidades residenciais<br>dsetinadas para locação localizadas em regiões centrais em São<br>Paulo, capital. | Em diligência e<br>estruturando<br>documentos |
| Total                       |             |                       | R\$ 20,00             | CDI+   | 6,00%              | 5                |                                                                                                                                                  |                                               |

\* 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 – Março 2020

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.

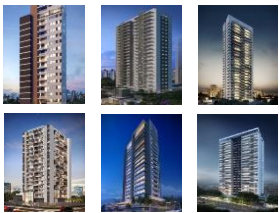
|          |                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | Importante a análise 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 – Março 2020

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 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                      |
| CRI Longitude Estoque | A-         | Gestão profissional e LTV máximo de 50% 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.

