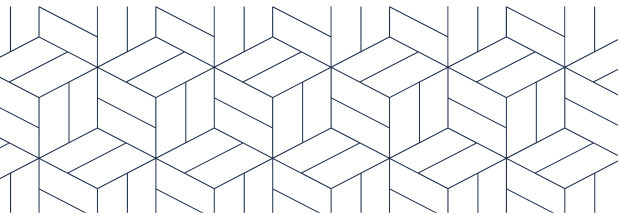


RBRR11

FII RBR Rendimento High Grade



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de setembro foi marcado por diversas movimentações no portfólio de CRIs e FIs.

Dentro da estratégia tática de CRI foram feitos três investimentos e quatro vendas no mercado secundário com foco em ganho de capital e demais estratégias da gestão. E na carteira de FIs vendemos R\$34 milhões e investimos em R\$12,5 milhões, também parte da estratégia do fundo. Todos os detalhes das movimentações estão na [página 3](#).

Nesse relatório fizemos uma alteração no nosso conceito de “tipos de risco”. Até o mês passado separávamos os CRIs em três tipos: Corporativo, Estoque e Pulverizado. Esse mês passamos a ter quatro tipos, pois dividimos o Pulverizado em dois: **i)** Locação Multidevedor, para CRIs que tem como fluxo de pagamento aluguéis de diversos locatários; **ii)** Carteira Pulverizada, para CRIs com lastro em contratos de compra e venda e financiamento de imóveis. No Fundo High Grade alocamos nesse tipo de CRI de forma oportunística e marginal (atualmente 2% da carteira de CRIs). É importante destacar que independente do tipo de risco, todas as operações da estratégia Core possuem sólidas estruturas de garantia ([mais detalhes na página 17](#)).

Conforme falamos em relatórios anteriores, temos um impacto positivo nos papéis indexados à inflação, que gerou e potencialmente continuará gerando um maior resultado para a carteira. Atualmente, a carteira acumula um resultado gerado pela inflação, ainda não distribuído, equivalente a R\$2,06/cota e entendemos que esse é um ponto muito positivo para o Fundo que ainda não é considerado na análise do mercado (mais detalhes no [Relatório de Risco Semestral](#)).

A RBR sempre teve em sua essência a preocupação no aperfeiçoamento e desenvolvimento nos investimentos, sendo “Fazer Investimentos de Um Jeito Melhor” o nosso propósito. O conceito ESG (Ambiental, Social e Governança) está alinhado com esse propósito, por isso incluímos uma [seção ESG](#) no relatório mensal para documentar as práticas adotadas pela RBR, bem como a nossa forma de pensamento sobre o assunto.

Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > 93% do PL alocado em estratégias Core e Táticas;
- > Atualmente, 83% do PL investido em CRI é composto por operações ancoradas pela RBR. Ou seja, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

Principais Características do Portfólio

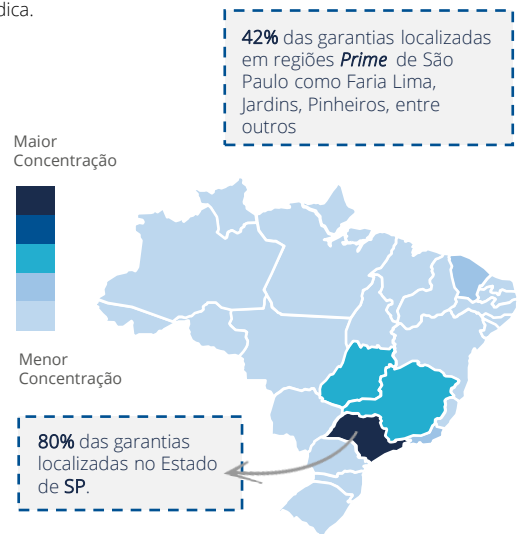


Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0,90 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,93% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	11,73% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 8,50 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	8,78% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 2,3 milhões

Localização das Garantias

A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, *know-how* de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	78.714	10.362.300	R\$ 1.033.899.952	R\$ 99,78	R\$ 96,90	Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > CDI

1 – Taxas projetadas para 2025, conforme duration da carteira: CDI de 6,40% | IPCA de 3,00% | IGPM de 3,78% | Fonte: Banco Central do Brasil (replicamos 2024 para os anos seguintes).

2 – Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

*Os materiais, relatórios e planilhas de fundamentos do RBRR11 podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

 MOVIMENTÇÕES DE SETEMBRO

Movimentações na Carteira de CRIs

- i) Investimento na estratégia Tática:
 - 1. R\$ 10 milhões no CRI Bem Brasil, remunerando a IPCA+ 5,7%a.a.;
 - 2. R\$ 10,5 milhões no CRI Electrolux, remunerando a IPCA+ 5,25%a.a.;A estratégia será explorar o secundário após o término do *lock-up* (90 dias) buscando potencial ganho de capital;
- ii) Integralizamos R\$ 11 milhões no CRI Setin Vila Leopoldina, operação de estoque performed remunerando a CDI+4,50%a.a. já existente na carteira do Fundo;
- iii) Venda no secundário da posição total do CRI Direcional no montante de R\$ 5 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 0,02/cota no mês. Com a compra em junho 134,9% CDI e venda a 113,1% CDI o retorno do investimento foi equivalente a 13,76%a.a.;
- iv) Venda no secundário da posição total do CRI MRV II no montante de R\$ 1,3 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 0,01/cota no mês. Com a compra em julho 129,9% CDI e venda a 112% CDI o retorno do investimento foi equivalente a 27,05%a.a.;
- v) Venda parcial no secundário do CRI RNI, R\$2,9 milhões, remuneração CDI +2%a.a., substituindo esse investimento por uma alocação de maior rentabilidade;
- vi) Venda parcial no secundário do CRI Rede D'or II, R\$105 mil, remuneração IPCA+ 4,99%a.a., substituindo esse investimento por uma alocação de maior rentabilidade;
- vii) Vencimento de R\$1,4 milhões do CRI Aliansce.

Movimentações na Carteira de FIIs

- i) Venda R\$ 2 milhões de BARI11, apurando um ganho de capital de R\$ 71 mil no mês, que representa R\$0,01/cota. Desde a compra em fevereiro o resultado do investimento foi equivalente a 16,2% ao ano.
- ii) Venda da posição total de CPTS11 no montante de R\$ 5,8 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 118 mil no mês, que representa R\$0,01/cota. Desde a compra em agosto de 2020 o resultado do investimento foi equivalente a 16,5% ao ano.
- iii) Venda da posição total de KNIP11 no montante de R\$ 20,8 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 184 mil no mês, que representa R\$0,02/cota. Desde a entrada na oferta em julho o resultado do investimento foi equivalente a 22,7% ao ano.
- iv) Venda de R\$ 4,8 milhões de KNCR11;
- v) Investimento de R\$12,5 milhões no GAME11.

RBR Rendimento High Grade | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

 ESG

Com o objetivo de trazer atualizações mensais em relação a evolução dos diferentes times da RBR sobre a implementação das nossas práticas ESG nos diferentes processos e portfólios, que já trazemos em [nosso DNA](#) e em todas as nossas relações desde o início da RBR, separamos este espaço em cada um de nossos relatórios gerenciais para trazer tais novidades.

Nos últimos dias, a RBR divulgou duas iniciativas importantes reforçando nosso propósito de 'investir de um jeito melhor'.

A primeira foi a divulgação do podcast 'Investindo de um Jeito Melhor RBR: Instituto Sol' e da parceria e relação que a RBR possui há anos com esta instituição privada sem fins lucrativos, a qual realiza um trabalho transformacional dedicado a oferecer apoio e acesso à educação de qualidade para jovens da rede pública durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho ([ouça aqui o podcast](#)). Vemos na educação um dos mais importantes pilares na transformação da sociedade e convidamos nossos investidores e parceiros a conhecerem [mais sobre o Instituto Sol](#).

Além disso, divulgamos também duas vagas de estágio em áreas chave da RBR destinadas exclusivamente para pessoas autodeclaradas negras (pretas e pardas). A iniciativa visa promover a diversidade, desenvolver talentos e potencializar novos(as) profissionais. Acreditamos que tais ações afirmativas são de extrema relevância: [Maiores informações sobre as vagas aqui](#).

Por fim, também gostaríamos de atualizar sobre nossos passos relacionados a aspectos ambientais: sempre em linha com nosso propósito, os times de gestão da RBR (em especial os ligados mais diretamente a investimentos em 'tijolo') buscaram entender os diferentes processos necessários para tornar os portfólios mais eficientes e sustentáveis. Ao utilizar padrões internacionais de sustentabilidade para o mercado imobiliário, foi identificado que o diagnóstico da eficiência na gestão de recursos naturais (energéticos, hídricos etc.) e de impactos sociais dos empreendimentos é medida essencial para viabilizar materialização das melhores práticas ESG no portfólio de um Fundo de Investimento Imobiliário. Com isso, o fundo de lajes corporativas e galpões logísticos, [RBRP11](#), é um dos primeiros fundos imobiliários do Brasil a ser submetido à avaliação do [GRESB](#) (Global Real Estate Sustainable Benchmark), benchmark global de sustentabilidade para fundos de investimentos imobiliários, cujo processo envolve a coleta, a validação, a atribuição de notas e, por fim, a classificação dos seus participantes. Paralelamente, os fundos ilíquidos de desenvolvimento imobiliário também têm apresentado evoluções neste sentido com destaque para o Fundo de [Desenvolvimento Comercial](#) o qual entregará um portfólio com 100% dos ativos com certificação 'LEED'.

Nos próximos meses, seguiremos trazendo as evoluções de tais iniciativas, fundamentais para a consolidação e aprofundamento das melhores práticas da RBR em matéria ESG.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

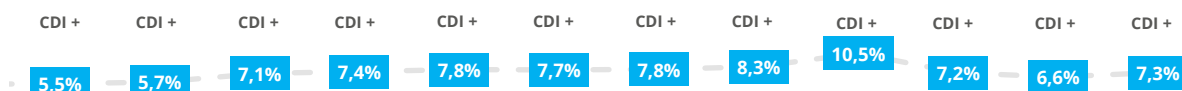
O Fundo distribuiu **R\$ 0,90 por cota** como rendimento referente ao mês de **setembro/2021**. O pagamento ocorreu no dia **19/10/2021** aos detentores de cotas em **11/10/2021**. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Resultado RBRR11 (R\$)	set/21	ago/21	jul/21	Acum. 2021	12M	Início
(+) Receitas	7.316.017	6.816.412	12.866.297	63.841.106	77.157.716	155.318.892
Juros (CRI)	4.915.777	4.521.586	3.633.416	31.102.165	38.739.174	90.681.584
Correção Monetária (CRI)	1.529.252	1.463.048	8.303.069	26.019.967	29.683.672	43.212.300
LCI	-	-	-	-	-	1.626.230
Dividendos de FILs	533.377	546.604	413.627	4.798.595	6.533.540	13.227.116
Liquidez	337.611	285.174	516.185	1.920.380	2.201.330	6.571.662
(-) Despesas	(877.430)	(917.071)	(901.952)	(6.982.468)	(8.992.313)	(21.200.958)
Despesas do Fundo	(877.430)	(917.071)	(901.952)	(6.982.468)	(8.992.313)	(21.200.958)
(=) FFO Funds from Operations	6.438.587	5.899.340	11.964.344	56.858.638	68.165.403	134.117.935
Receitas Não-Recorrentes CRIs	195.529	208.005	-	7.061.106	12.955.762	23.620.456
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	362.455	19.444	473.451	3.615.779	4.122.123	8.480.863
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	(6.662.376)	(14.867.364)	(20.032.580)
(=) Resultado Final	6.996.570	6.126.789	12.437.795	60.873.148	70.375.924	146.186.672
Reservas	2.329.500	2.163.051	(4.148.384)	(1.051.653)	1.667.138	(1.436.075)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(276.123)	(276.123)	(1.033.957)
(=) Rendimento Distribuído	9.326.070	8.289.840	8.289.411	59.545.372	71.766.938	143.716.641
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,90	0,80	0,80	6,90	8,50	25,58
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,73%	10,27%	10,03%	9,61%	8,78%	10,56%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em setembro a cota de fechamento foi R\$ 96,90

 **Rentabilidade, Dividendo e Dividend Yield** - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos [Clique Aqui](#)

Rentabilidade Anual Ajustada³ | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos

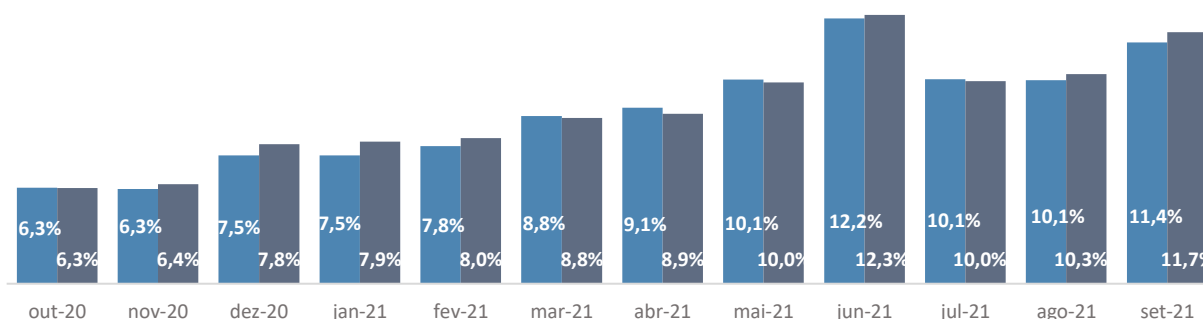


3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

● Dividendo - R\$/cota



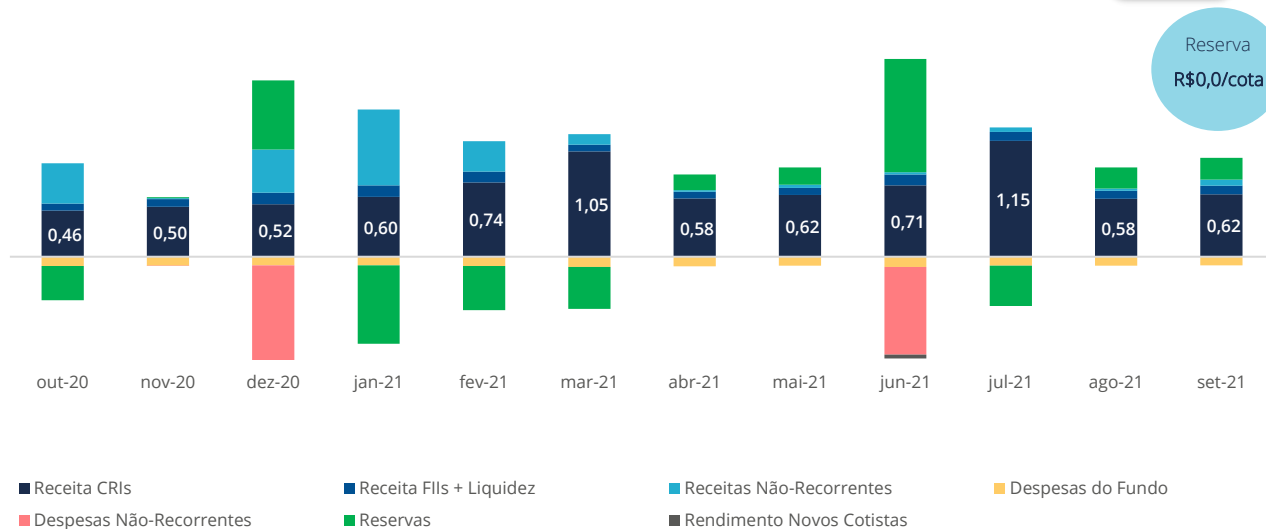
■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado) ■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

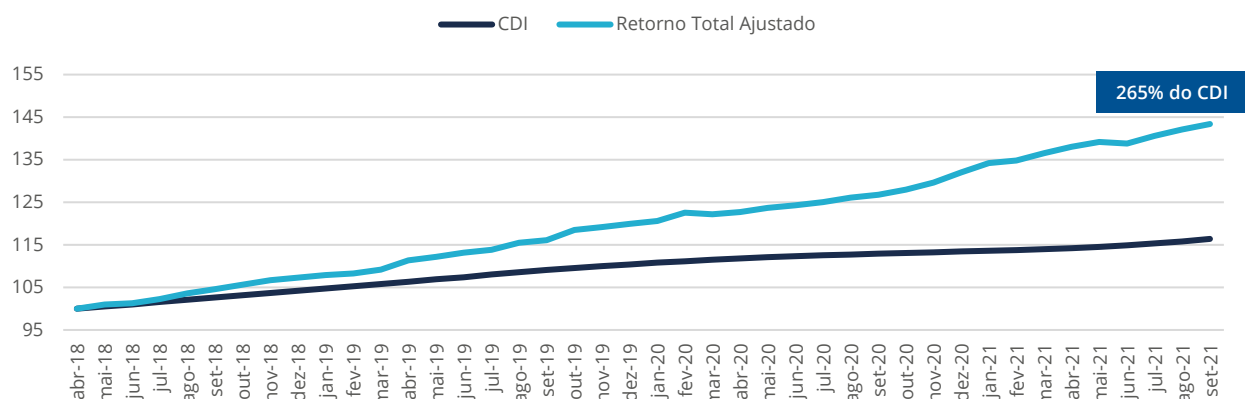
Setembro 2021 | Relatório Mensal

 **Composição dos Rendimentos (R\$ / cota)** - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos [Clique Aqui](#)

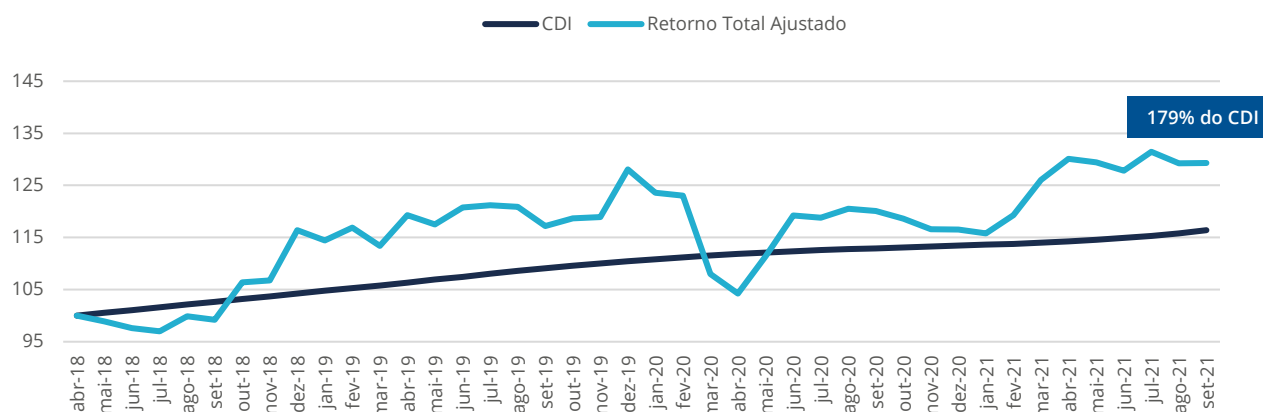


Retorno Total Ajustado³

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



3 - A rentabilidade ajustada se 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

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 85%

Principal e mais importante estratégia do Fundo

- > CRIs High Grade com rating RBR mínimo A
- > Operações exclusivamente "off-market", de acesso restrito a investidores profissionais
- > Preferencialmente originações e estruturas próprias

TÁTICO | 8%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

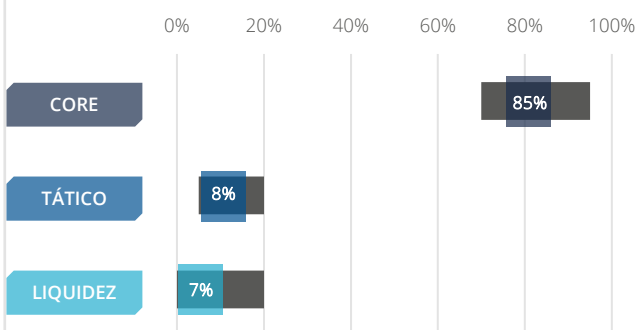
- > Book High Grade: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 7%

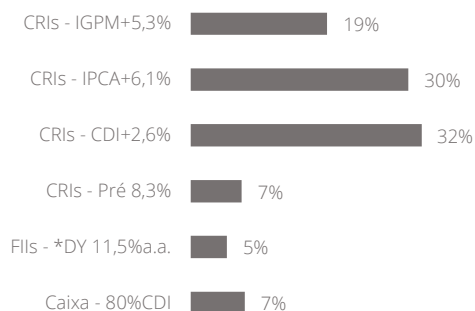
Recursos aguardando alocação futura

- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FILs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

Alocação Referencial

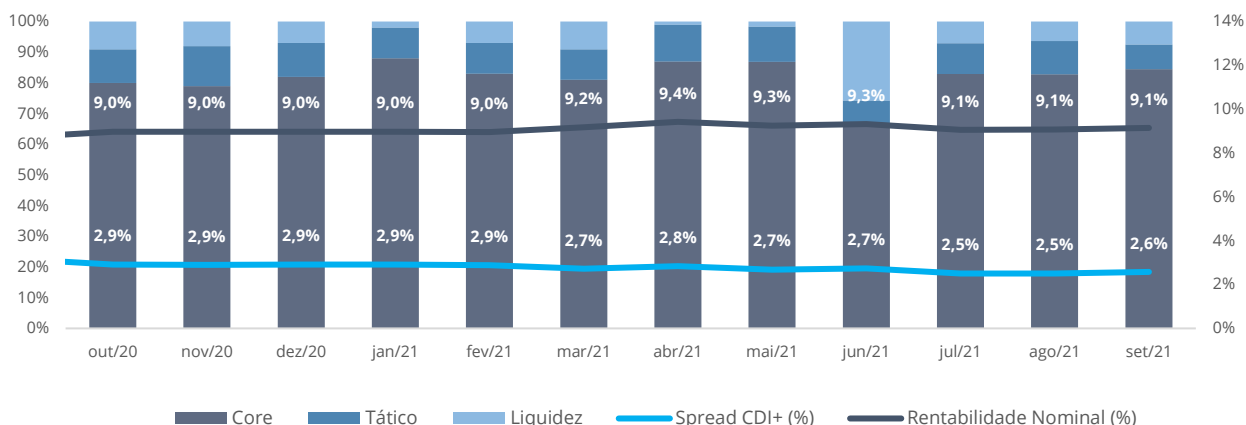


Indexação e Spread - % do PL



*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

% Alocação Histórica do PL por Rentabilidade Histórica da Carteira de CRIs (Spread CDI+ e Nominal)

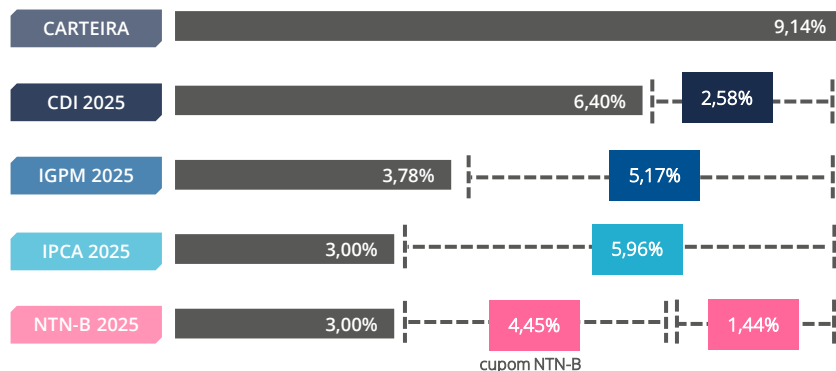


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

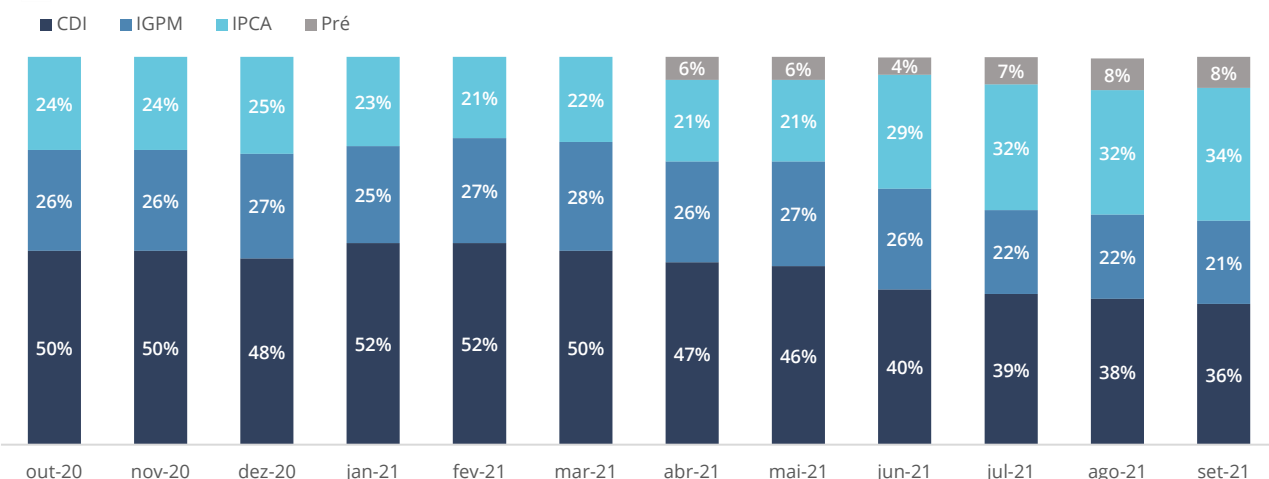
Rentabilidade da Carteira Atual de CRIs

Conforme mencionado na 1ª página do relatório, a carteira de CRIs atualmente conta com 41 ativos investidos a uma taxa de CDI + 2,58%, correspondente a uma taxa nominal de 9,14%, conforme projeções dos índices abaixo em linha com a *duration* média da carteira de CRIs.



- > *Duration* da carteira: 3,8 anos
- > Projeções de CDI, IPCA e IGPM provenientes do Relatório Focus de 01/10/2021
- > NTN-B 2025 de *duration* de 4 anos, próximo à da carteira

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



Investment Case | CRI JK Iguatemi

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. A operação está dividida em duas séries: uma no valor de R\$ 90 milhões, que tem como indexador o IPCA, e outra de R\$ 56 milhões, atrelada ao CDI. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e Prevent Sênior e possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.

Devedor	FII VBI Prime Properties
Volume da Emissão	R\$ 146 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 146 milhões
Oferta	476
Remuneração	IPCA+5,40% e CDI+2,15%
LTV	76%
Vencimento	jun-33

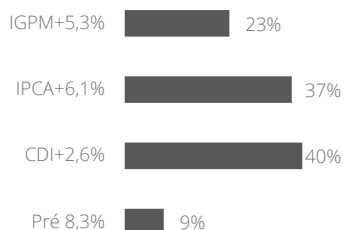


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

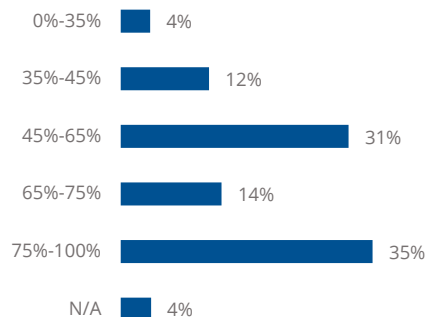
Setembro 2021 | Relatório Mensal

Características da Carteira de CRIs

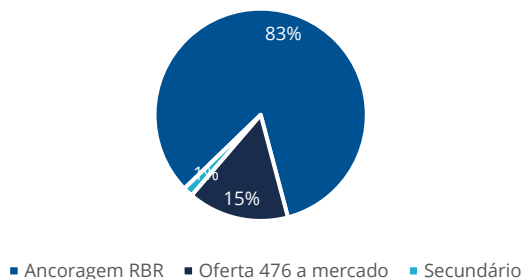
Indexação e Spread - % da carteira de CRIs



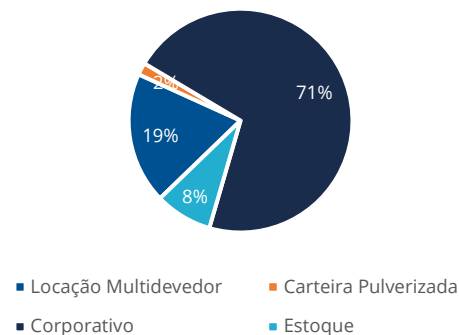
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



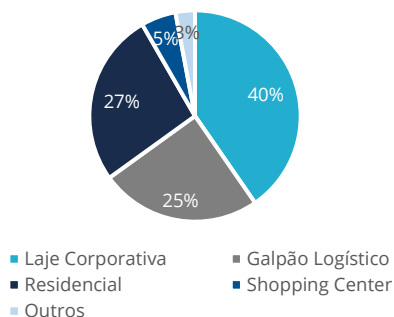
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



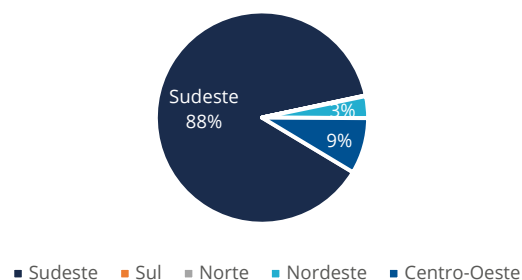
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



Rating RBR

90% das operações com rating maior ou igual a "A"



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

 Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos

[Clique Aqui](#)

Ativo	Rating	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI JK Iguatemi - IPCA	AA-	93,5	9,0%	5,8	jun-33	IPCA+	5,40%	Corporativo	Core	78,1%
CRI GT - Banco do Brasil	A+	91,4	8,8%	2,7	dez-34	IGPM+	4,75%	Corporativo	Core	75,0%
CRI Cabreúva	AA	72,7	7,0%	2,0	abr-24	Pré	8,25%	Corporativo	Core	38,4%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	67,3	6,5%	2,7	dez-34	IGPM+	4,75%	Locação Multidevedor	Core	75,3%
CRI JK Iguatemi - CDI	AA-	56,2	5,4%	5,3	jun-33	CDI+	2,15%	Corporativo	Core	76,7%
CRI GE Barueri	A+	50,9	4,9%	7,0	jun-32	IPCA+	6,25%	Corporativo	Core	57,0%
CRI Setin SP	A+	41,5	4,0%	2,0	jan-25	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	65,8%
CRI Exto	AA-	38,3	3,7%	2,4	jan-26	CDI+	4,00%	Estoque	Core	55,0%
CRI Patrifarm	BBB	33,5	3,2%	3,9	mai-30	IPCA+	7,17%	Locação Multidevedor	Core	50,2%
CRI Quota Corporate	A	31,0	3,0%	5,3	dez-29	IGPM+	7,50%	Corporativo	Core	42,3%
CRI Itaim Bibi AAA	AA	30,2	2,9%	4,6	out-31	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	50,3%
CRI SDI Tellus	A	26,6	2,6%	4,5	mai-31	IPCA+	6,45%	Corporativo	Core	35,0%
CRI BTG Malls	A	26,0	2,5%	4,1	ago-31	CDI+	1,50%	Locação Multidevedor	Core	50,1%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	22,3	2,2%	5,7	set-34	CDI+	1,30%	Locação Multidevedor	Core	48,9%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	20,2	2,0%	0,4	mar-22	CDI+	2,50%	Estoque	Core	64,4%
CRI HL Faria Lima	AA-	16,0	1,5%	2,6	set-25	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	68,3%
CRI Helbor Parque Ibirapuera	AA-	15,4	1,5%	1,4	mar-23	CDI+	2,45%	Corporativo	Core	70,5%
CRI RNI3	BB+	14,6	1,4%	3,7	fev-29	CDI+	1,70%	Corporativo	Core	N/A
CRI Helbor Jardins	AA-	14,5	1,4%	1,2	jan-23	CDI+	2,50%	Corporativo	Core	64,7%
CRI Setin Vila Leopoldina	AA-	13,3	1,3%	2,2	dez-23	CDI+	4,50%	Estoque	Core	60,0%
CRI JFL	AA-	12,9	1,2%	2,2	jul-31	IPCA+	6,87%	Locação Multidevedor	Core	65,2%
CRI GPA II	A	11,1	1,1%	6,3	dez-35	IPCA+	5,60%	Corporativo	Core	74,0%
CRI Electrolux	BBB+	10,6	1,0%	5,0	set-31	IPCA+	5,25%	Corporativo	Tático	60,5%
CRI Tecnisa	A	10,5	1,0%	3,1	fev-26	IPCA+	6,24%	Corporativo	Tático	N/A
CRI HBR	A+	10,1	1,0%	5,7	jul-34	IPCA+	6,00%	Locação Multidevedor	Core	74,2%
CRI Bem Brasil	BBB-	10,0	1,0%	4,7	set-29	IPCA+	5,70%	Corporativo	Tático	N/A
CRI JSL I	A	7,5	0,7%	6,0	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,5%
CRI JSL II	A	7,0	0,7%	6,1	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,5%
CRI Pinheiros	AA	6,0	0,6%	0,7	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	63,6%
CRI MRV	BBB+	5,3	0,5%	7,1	abr-31	IPCA+	5,43%	Corporativo	Tático	N/A
CRI Rede D'or 2	BBB+	5,1	0,5%	10,0	mai-36	IPCA+	4,99%	Corporativo	Tático	N/A
CRI Share Pinheiros	AA-	5,0	0,5%	3,9	mai-31	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	17,9%
CRI Even II	AA-	4,9	0,5%	0,6	nov-22	CDI+	3,00%	Corporativo	Core	38,4%
CRI Mauá	A-	4,4	0,4%	1,6	jun-25	IGPM+	7,50%	Carteira Pulverizada	Core	37,0%
CRI Longitude	A-	4,2	0,4%	3,4	out-32	IPCA+	9,50%	Carteira Pulverizada	Core	54,0%
CRI Creditas	A+	4,1	0,4%	4,1	nov-32	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	26,0%
CRI BRF	A+	3,6	0,3%	2,9	jan-27	IPCA+	6,50%	Corporativo	Core	52,2%
CRI C-Sul	A	3,3	0,3%	2,6	jul-27	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	48,4%
CRI Helbor S 113	AA-	3,0	0,3%	0,6	mai-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	66,9%
CRI RNI	BB+	1,3	0,1%	3,4	abr-28	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI Gafisa	A+	0,1	0,0%	0,2	jun-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	4,8%
Carteira de CRIs		905,3	88%	3,8	-	CDI+	2,58%	-	-	61%
						IPCA+	5,96%			

*CRI Cabreúva: A operação é pré-fixada em 8,25% até o 12º mês (mai/22), e remuneração escalonada de IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês).

Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Tático	97,26	1,2%	12,2	0,50	6,4%
MCC11	Maua Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	102,03	1,0%	10,2	1,00	12,6%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	105,33	0,8%	8,3	1,15	14,7%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	101,07	0,7%	7,1	1,12	14,2%
KNSC11	Kinea Securities	Tático	99,54	0,1%	1,3	1,15	14,5%
GAME13	Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Tático	100,00	1,2%	12,5	-	-
Carteira de FIIs				5,0%	51,6		11,5%

*Cálculo realizado através da anualização do último dividendo dividido pelo preço de compra do ativo

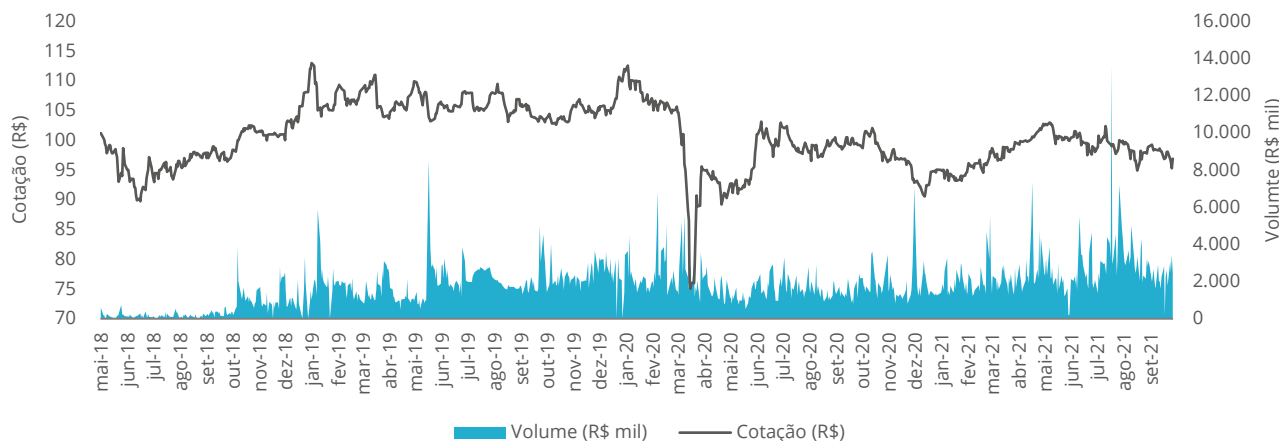
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

As cotas do RBR Rendimento High Grade (RBRR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde o início do fundo, Maio/2018.

Negociação	set/21	ago/21	jul/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	517.684	731.184	781.341	4.887.563	6.079.045
Cotação Fechamento	R\$ 96,90	R\$ 97,76	R\$ 99,99	R\$ 96,90	R\$ 96,90
Volume Total (R\$'000)	R\$ 48.949	R\$ 71.700	R\$ 77.645	R\$ 476.047	R\$ 590.655
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.331	R\$ 3.259	R\$ 3.697	R\$ 2.559	R\$ 2.391



Outras Informações

Objetivo:
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Periodicidade dos Rendimentos:
Mensal
Prazo de Duração:
Indeterminado

Cotas Emitidas
1ª Emissão (mai/18): 1.480.432
2ª Emissão (dez/18): 1.248.436
3ª Emissão (abr/19): 1.964.194
4ª Emissão (out/19): 2.249.495
5ª Emissão (set/20): 695.922
6ª Emissão (jun/21): 2.723.821

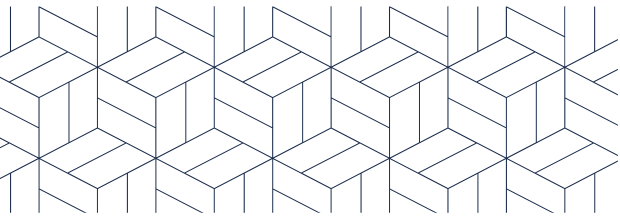
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Apêndices



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Green Towers – Banco do Brasil

Devedor	FII Detentor de 15% do Edifício Green Towers
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM+ 4,75%
% PL	8,8%
Vencimento	dez-34

Operação lastreada na sede administrativa do Banco do Brasil em Brasília, consolidada no empreendimento AAA Green Towers. Conta com a cessão fiduciária do contrato de locação e alienação fiduciária de 25 mil m² do ativo.



CRI JK Iguatemi - IPCA

Devedor	FII VBI Prime Properties
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 5,40%
% PL	9,0%
Vencimento	jun-33

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e Prevent Sênior. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.



CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	8,25% a.a.*
% PL	7,0%
Vencimento	abr-24

Operação lastreada em contrato de locação de uma rede varejista, de capital aberto, referência no setor de varejo e com sólida posição financeira e qualidade de crédito. A operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado: um galpão logístico AAA localizado na região de Cabreúva – SP. Operação com LTV de 38%.

*A operação é pré-fixada até o 12º mês, e com remuneração escalonada de IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês).



CRI Faria Lima Business Center

Devedor	Faria Lima Business Center
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	6,5%
Vencimento	dez-34

A operação é lastreada em ativo com localização estratégica na Avenida Faria Lima, importante polo empresarial da cidade de São Paulo, a aproximadamente 5 minutos (a pé) da estação Faria Lima do metrô. O CRI conta com cessão fiduciária dos contratos de locação e alienação fiduciária de 100% do empreendimento.



CRI JK Iguatemi - CDI

Devedor	FII VBI Prime Properties
Setor Imobiliário	Laje corporativa
Taxa	CDI + 2,15%
% PL	5,4%
Vencimento	jun-33

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e Prevent Sênior. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI GE Barueri

Devedor	Bluemacaw Logística FII	Operação para o financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri/SP com mais de 35 mil m² de ABL, a 40km da Capital. O pagamento do CRI está atrelado aos contratos de locação do ativo, sendo o locatário majoritário a General Eletric Brasil, multinacional com sólida posição financeira. O CRI conta com cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e alienação fiduciária do imóvel, apresentando um LTV de 55%.
Setor Imobiliário	Galpão Logístico	
Taxa	IPCA+ 6,00%	
% PL	4,9%	
Vencimento	jun-32	



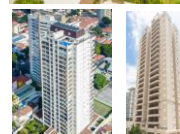
CRI Setin SP

Devedor	Setin	CRI de alavancagem de terrenos localizados em regiões estratégicas de São Paulo - Rua Pamplona, Rua Vergueiro e Avenida Francisco Morato (ao lado do metrô Morumbi). A operação conta com garantia de alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária da quotas das SPE's e garantia corporativa da Setin.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI + 3,50%	
% PL	4,0%	
Vencimento	jan-25	

SETIN
INCORPORADORA

CRI EXTO

Devedor	Exto	Operação de crédito com a Exto, incorporadora tradicional focada em São Paulo, capital. A operação conta com garantia de unidades residenciais prontas de diferentes empreendimentos em regiões líquidas da cidade de São Paulo como Vila Madalena, Vila Romana e Perdizes. As garantias foram formalizadas com a alienação fiduciária das matrículas das unidades com uma razão de garantia de 1,8x – equivalente a 55% de LTV.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI+ 4,00%	
% PL	3,7%	
Vencimento	jan-26	



CRI Patrifarm

Devedor	Patrifarm	Operação de crédito com a empresa patrimonial Patrifarm, com garantia em imóveis localizados em Minas Gerais, sendo a principal delas um galpão logístico em Contagem. Conta com a cessão fiduciária de recebíveis de imóveis comerciais e shoppings.
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial	
Taxa	IPCA + 7,17%	
% PL	3,2%	
Vencimento	mai-30	



CRI Itaim Bibi AAA

Devedor	AMY	CRI de alavancagem de terreno na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no coração do Itaim Bibi. A empresa tomadora da operação é a incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas. A ótima localização da garantia e os investidores são os principais fundamentos da operação.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI + 1,85%	
% PL	2,9%	
Vencimento	out-31	

AMY

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Quota Corporate

Devedor	Quota
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 7,50%
% PL	2,9%
Vencimento	dez-29

Tem como lastro parte do edifício corporativo Quota Corporate, parte do Complexo Praça São Paulo, localizado próximo a Av. Doutor Churci Zaidan, na cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária do edifício e cessão fiduciária dos recebíveis de locação.



CRI SDI Tellus

Devedor	SDI Tellus
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 6,45%
% PL	2,6%
Vencimento	mai-31

A operação tem como lastro galpão multimodal localizado na cidade de Campinas, contando com cessão fiduciária dos contratos de locação, alienação fiduciária do ativo e garantia pessoal dos sócios proprietários.



CRI BTG Malls

Devedor	FII BTG Malls
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	2,6%
Vencimento	ago-23

Emissão utilizada para financiar a aquisição de um portfólio de 7 shoppings da BR Malls pelo FII BTG Malls. Conta com o Ilha Plaza Shopping, no Rio de Janeiro, e com o Shopping Contagem, na região metropolitana de Belo Horizonte, como garantias da operação.



CRI Setin Vila Nova Conceição

Devedor	Setin
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,50%
% PL	2,4%
Vencimento	mar-22

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas localizadas na Rua João Lourenço, endereço nobre no bairro da Vila Nova Conceição em São Paulo, a poucos minutos do Parque Ibirapuera. A operação conta com garantia corporativa da Setin, garantia pessoal do acionista e alienação fiduciária do empreendimento. Além disso, o excedente dos recebíveis nas vendas das unidades são utilizados para amortizar antecipadamente a operação - "Cash Sweep".



CRI JCC Iguatemi Fortaleza

Devedor	JCC Iguatemi
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,30%
% PL	2,2%
Vencimento	set-34

Operação de crédito lastreada no shopping Iguatemi Fortaleza, tendo como garantia a cessão fiduciária dos dividendos, alienação fiduciária parcial do ativo, garantia corporativa da holding proprietária do shopping, além de subordinação de 10%.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Helbor Parque Ibirapuera

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,45%
% PL	1,6%
Vencimento	mar-23

Operação de crédito tendo como finalidade a aquisição da SPE proprietária do terreno localizado a poucos metros do Parque Ibirapuera. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE detentora do imóvel e garantia corporativa da Helbor.



CRI HL Faria Lima

Devedor	AMY
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	CDI + 1,85%
% PL	1,6%
Vencimento	set-25

A operação tem como lastro o empreendimento HL Faria Lima, ativo AAA a poucos metros da Av. Faria Lima, em São Paulo. O CRI conta com alienação fiduciária de duas lajes do edifício, cessão fiduciária dos contratos de locação e garantia pessoal dos acionistas.



CRI RNI3

Devedor	RNI Negócios Imobiliários
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,00%
% PL	1,4%
Vencimento	fev-29

A operação é lastreada em contratos de antecipação de recebíveis imobiliários pulverizados de quatro empreendimentos. A operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis desses empreendimentos, com mecanismo de amortização antecipada - Cash Sweep -, além de garantia corporativa da Rodobens Negócios Imobiliários.



CRI Helbor Jardins

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,50%
% PL	1,4%
Vencimento	jan-23

Trata-se de operação com a incorporadora Helbor, tendo como finalidade a alavancagem para aquisição de terreno localizado na Haddock Lobo e Alameda Lorena, no bairro Jardins, região nobre da cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária dos terrenos e aval dos acionistas da empresa.



CRI JFL

Devedor	JFL
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 6,87%
% PL	1,2%
Vencimento	jul-31

Possui como lastro unidades residenciais do empreendimento V-House Faria Lima, de 26 a 220 m², localizadas no bairro de Pinheiros, endereço nobre da cidade de São Paulo. Os apartamentos são destinados para locação, sendo o fluxo pulverizado dos aluguéis utilizado para o pagamento de juros e amortização da operação.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **4 tipos de risco** de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia).

Estoque Performado 7% do PL

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

Exemplo | CRI Setin

SETIN
INCORPORADORA

Fluxo

Proveniente prioritariamente da venda de um empreendimento residencial ao lado do Pq. do Ibirapuera, em São Paulo - SP

Garantia

Unidades residenciais entregues na Vila Nova Conceição, ao lado do Pq. do Ibirapuera

Corporativo 62% do PL

Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um único locatário em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc.

Exemplo | CRI Helbor Parque Ibirapuera

Helbor
Construindo-se em casa

Fluxo

Proveniente da capacidade de pagamento do balanço da Helbor Incorporadora

Garantia

Terreno localizado em região *prime* de São Paulo, próximo ao Parque do Ibirapuera

Carteira Pulverizada 2% do PL

Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo *home equity* e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física).

Exemplo | CRI Credits

credits

Fluxo

Proveniente da carteira de clientes com financiamento home equity originada pela Credits, responsável também pela cobrança dos créditos.

Garantia

Carteira de recebíveis e alienação fiduciária dos imóveis envolvidos.

Locação Multidevedor 17% do PL

Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e outros, onde o fluxo de pagamento do CRI é proveniente dos aluguéis dos locatários dos ativos. O primeiro nível de pagamento do serviço da dívida é proveniente desses aluguéis e a grande maioria das operações possui coobrigação de uma empresa sólida.

Exemplo | CRI FLBC



Fluxo

Proveniente dos aluguéis pagos pelos diversos locatários do edifício corporativo

Garantia

Torre corporativa Faria Lima Business Center, localizado na Av. Faria Lima, em São Paulo - SP

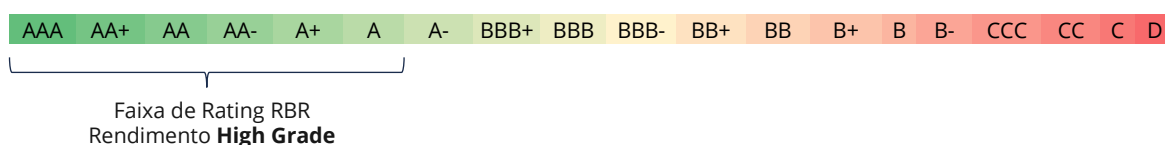
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

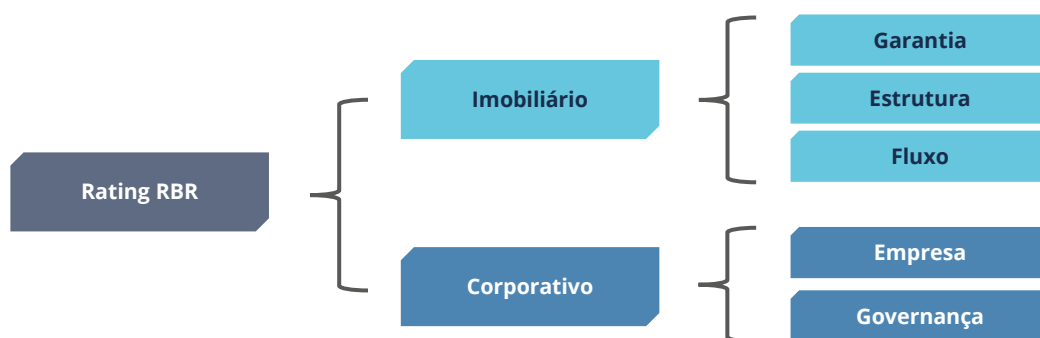
Metodologia de Análise – Rating RBR

No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa nova métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com todas as melhorias implementadas, acreditamos que conseguimos ser ainda mais assertivos no momento do investimento e posterior acompanhamento dos nossos CRIs, prezando sempre pela transparência com nossos investidores.

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo um escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Rendimento High Grade** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a “A”, conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados na página anterior deste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.



A estratégia **High Grade** consiste em investimento em títulos privados com baixo risco de crédito atrelado, contanto com um excelente componente imobiliário nas operações, tendo como lastro ativos de ótima qualidade, em localizações estratégicas e com alta liquidez, suportado por uma robusta estrutura de garantias. Além dessas características, são operações com bom perfil de crédito corporativo, tendo como devedores empresas sólidas, com boa performance financeira, apresentando bom histórico de geração de caixa, indicadores de liquidez e baixa alavancagem, por exemplo.

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes: **Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro e Guilherme Antunes** (mais detalhes dos integrantes na próxima página).

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

 Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes:

**Ricardo Almendra – CEO (Fundador)**

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R\$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

**Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)**

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de origemação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

**Caio Castro – Gestor Properties**

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R\$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela origemação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na origemação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na origemação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

 Conceitos – Série Educacional

A série educação desse relatório tem como objetivo promover conteúdo para os investidores iniciantes no mercado de Fundos Imobiliários, uma iniciativa da RBR para disseminar conhecimento e apresentar, de forma simples, o funcionamento deste mercado.

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

O CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) é um título de renda fixa, que gera um direito de crédito ao investidor. O que isso quer dizer? O investidor que adquirir este título terá direito a receber uma remuneração do emissor, um prêmio na forma de juros, e também o valor inicial investido, sendo que o tempo de pagamento varia conforme cada operação.



Do ponto de vista dos devedores desses títulos, o CRI é um instrumento de captação de recursos, visando o financiamento de transações do mercado imobiliário. Por exemplo, a construção de apartamentos residenciais por uma empresa do setor, a antecipação de recebíveis de contratos de locação de um imóvel, dentre outros.

Por se tratar de um título de renda fixa, as formas mais comuns de remuneração são:

- Percentual do CDI (X% CDI): A remuneração do título é atrelado a um percentual do CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira. Melhor em momentos de tendência de aumento de juros.
- CDI + taxa pré-fixada (CDI + X%): A remuneração do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada ao CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira.
- Índices de inflação + taxa pré-fixada (ex: IPCA ou IGP-M + X%): A rentabilidade do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada a variação da inflação (ex: IPCA ou IGP-M). Indicado para investidores que buscam preservação de seu poder de compra.
- Taxa pré-fixada: O investidor sabe exatamente a rentabilidade e quanto vai receber na data de vencimento do título.



Os CRI's são considerados investimentos a longo prazo, sendo que não existe uma regra que define um prazo mínimo ou máximo para essas operações, geralmente elas variam entre 2 e 10 anos.

Além disso, a maior parte desses papéis não permite o resgate antecipado, assim como outros títulos de dívida, tendo sua liquidez apenas no vencimento. Caso o investidor precise resgatar seus recursos antes do prazo de vencimento, ele deverá vender o papel a outro investidor interessado. Nesse caso, não há garantia de recebimento da rentabilidade inicialmente acordada, sendo válida apenas para quem permanece com o título até seu vencimento.

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e FIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de taxas e não está sujeito a cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

O FII RBR Rendimento High Grade é um fundo de CRIs que tem como sua principal estratégia o investimento nesse tipo de ativo, representando uma boa alternativa para diversificação da carteira do investidor, com um nível de rentabilidade diferenciado. Em um fundo, esse tipo de investimento conta com um time de gestão dedicado à seleção e acompanhamento de cada um dos papéis. Além disso, em um fundo de CRI, o investidor possui uma liquidez maior caso haja necessidade de sair da posição, dada a possibilidade de vender suas cotas na B3.

 Glossário

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para adequação da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio de atualização do saldo devedor da operação pelo indexador de referência.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: A *Duration* de um ativo é a média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar um investimento realizado, geralmente medido em meses ou anos.

Fundo de Reserva: Reserva financeira retida no âmbito de uma operação, que poderá ser utilizada para cobrir eventuais imprevistos no pagamento do juro ou principal e visa proteger o pagamento das parcelas do CRI.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Oferta 400: Oferta pública voltada ao público em geral e realizada nos termos Instrução CVM nº 400.

Oferta 476: Oferta pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores profissionais e realizada nos termos da Instrução CVM nº 476. Essa modalidade de oferta pode abranger o investimento de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV.

Receita de Estruturação: Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação. Quando a RBR estrutura as operações, 100% dessa taxa é destinada pra o fundo.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Spread: Diferença da taxa cobrada de uma operação e a taxa do referência (ex. NTN-B) de mesma *duration*.