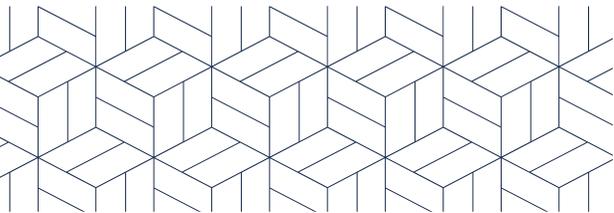


# RBRR11 FII RBR Rendimento High Grade



# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

## Nota do Gestor

O mês de fevereiro foi marcado por algumas movimentações no portfólio de CRIs e FILs:

Foram feitos dois investimentos em CRI dentro do bolso Tático: **i)** Investimento de R\$ 10 milhões no CRI MRV III, remunerando a IPCA+6,60% ao ano; **ii)** Investimento de R\$ 10 milhões no CRI Pátio Malzoni, que carregaremos por poucos dias.

Ainda dentro da estratégia tática de CRI foram feitas cinco vendas no mercado secundário, somando R\$36 milhões e R\$ 15 milhões em FILs de CRI. As transações geraram um ganho de R\$ 815 mil (R\$0,08/cota). Todos os detalhes das movimentações estão na [página 3](#).

Conforme falamos nos últimos relatórios, a estratégia do Fundo para este início de 2022 é continuar com a gestão ativa: vender operações no secundário e utilizar-se de operações compromissadas pontualmente para continuar com novos investimentos. Com o aumento do juros e diminuição da liquidez disponível no mercado, enxergamos ótimas oportunidades de investimento com mais taxa e garantia (confira a visão da gestão sobre [cenário macroeconômico](#)). Reforçamos que essas operações compromissadas são utilizadas pontualmente para dar flexibilidade na alocação dos recursos e contribuir com o aumento do retorno do Fundo. Encerramos o mês com 7% do PL nesse tipo de operação, dentro do limite gerencial definido de 10% do PL. Para entender mais sobre as compromissadas ([link](#)).

Distribuímos no mês R\$ 1,10/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,03% ao ano, e contamos com R\$ 0,32/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$ 1,16/cota.

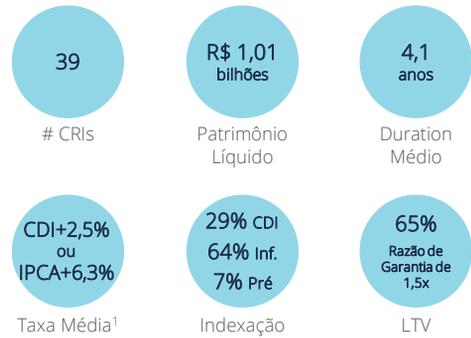
Desde dezembro/21, a RBR passou a divulgar podcasts curtos trazendo as atualizações mensais dos relatórios gerenciais de cada um dos fundos imobiliários listados, inclusive do RBR Rendimentos High Grade.

[Ouça o resumo mensal do fundo](#)

## Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > Atualmente, 81% do PL investido em CRIs 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\$ 1,10 / cota**
- > *Dividend Yield* Mês (Cota a Mercado) **1,10% a.m.**
- > *Dividend Yield* Anualizado (Cota a Mercado) **14,03% a.a.**
- > Dividendo Distribuído Últimos 12M **R\$ 10,75 / cota**
- > *Dividend Yield* 12M (Cota a Mercado) **10,75% a.a.**
- > Volume Diário Médio Negociado **R\$ 3,95 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.

51% das garantias localizadas em regiões **Prime** de São Paulo como Faria Lima, Jardins, Pinheiros, entre outros

Maior Concentração



Menor Concentração

82% das garantias localizadas no Estado de SP.

## Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	90.012	10.362.300	R\$ 1.010.530.550,26	R\$ 97,52	R\$ 100,00	Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > CDI

1 - Taxas projetadas para 2025, conforme duration da carteira: CDI de 6,90% | IPCA de 3,10% | IGPM de 4,00% | Fonte: Banco Central (replicamos 2025 para os anos seguintes)  
2 - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura  
3 - Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

### MOVIMENTAÇÕES DE FEVEREIRO

#### Movimentações na Carteira de CRIs - Primário

- Investimento de R\$ 10 milhões no CRI MRV III, remunerando a IPCA + 6,60% ao ano, dentro da estratégia tática;
- Investimento de R\$ 10 milhões no CRI Pátio Malzoni, operação já existente em carteira. Esse movimento está dentro da estratégia tática pois carregaremos esse montante por poucos dias;

#### Movimentações na Carteira de CRIs - Secundário

- Secundário de CRI:** Estamos cada vez mais com a estratégia de secundário de CRI mais ativa. O intuito é trazer mais flexibilidade para a gestão adaptar a carteira às mudanças de mercado, abrir espaço para novas operações e explorar oportunidades de ganho de capital. Nesse sentido, além de uma mesa focada na negociação no secundário, apresentamos ao mercado, em tempo real, uma seleção de ativos elegíveis para negociação. Qualquer investidor interessado, seja investidores pessoa física ou institucionais, podem nos acessar para [maiores informações](#). As movimentações abaixo realizadas em fevereiro somaram R\$ 35,6 milhões em vendas de CRI e um resultado de R\$ 389 mil, equivalente a R\$0,04/cota:
  - Venda total de R\$ 3,6 milhões do CRI Electrolux, apurando um resultado de R\$ 185 mil ( R\$0,02/cota), principalmente devido à correção monetária. Com a compra em novembro/21 a IPCA+ 5,25% e venda IPCA+ 5,25% o retorno do investimento foi equivalente a 25,71% ao ano;
  - Venda total de R\$ 14,5 milhões do CRI Helbor Jardins, apurando um resultado de R\$ 29 mil devido à juros, com o intuito de fazer caixa para o investimento em operações de maior rentabilidade. Vendemos a uma taxa de CDI + 2,50% ao ano e estamos reinvestindo em operações acima de CD I+ 3,00% ao ano;
  - Venda total de R\$ 15,2 milhões do CRI Helbor Parque Ibirapuera, apurando um resultado de R\$ 37 mil devido à juros, com o intuito de fazer caixa para o investimento em operações de maior rentabilidade. Vendemos a uma taxa de CDI + 2,45% ao ano e estamos reinvestindo em operações acima de CD I+ 3,00% ao ano;
  - Vendas parciais da posição do CRI Tecnisa, no montante de R\$1 milhão, apurando um resultado de R\$ 94 mil (R\$0,01/cota). Com a compra em janeiro/21 a IPCA + 6,33% e venda IPCA + 6,31%, o retorno do investimento foi equivalente a 17,93% ao ano ou IPCA+ 6,44% ao ano;
  - Venda parcial de R\$ 1,3 milhões do CRI Bem Brasil, apurando um resultado de R\$ 43 mil principalmente devido à correção monetária, com o intuito de fazer caixa para o investimento em operações de maior rentabilidade. Com a compra em setembro/21 a IPCA + 5,70% e venda IPCA + 5,80% o retorno do investimento foi equivalente a 16,26% ao ano ou IPCA+ 5,33% ao ano;

#### Resumo das Movimentações de Fevereiro

Operação	Volume de Venda (R\$MM)	Taxa de Compra	Taxa Média de Venda	Resultado (R\$)	Resultado (R\$/cota)	TIR Média Nominal	TIR Média
CRI Tecnisa	0,99	IPCA + 6,33%	IPCA + 6,31%	94.359,77	0,01	17,93%	IPCA + 6,44%
CRI Electrolux	3,57	IPCA + 5,25%	IPCA + 5,25%	184.989,01	0,02	25,71%	IPCA + 5,25%
CRI Bem Brasil	1,29	IPCA + 5,70%	IPCA + 5,80%	43.768,56	0,00	16,26%	IPCA + 5,33%
CRI Helbor Jardins	14,53	CDI + 2,50%	CDI + 2,50%	29.004,97	0,00	7,17%	CDI + 2,50%
CRI Helbor Parque Ibirapuera	15,22	CDI + 2,45%	CDI + 2,45%	37.367,71	0,00	6,34%	CDI + 2,45%
<b>Total</b>	<b>35,60</b>	-	-	<b>389.490,02</b>	<b>0,04</b>	-	-

Apresentamos ao mercado, em tempo real, uma seleção de ativos elegíveis para negociação. Qualquer investidor interessado, seja investidores pessoa física ou institucionais, podem nos acessar para maiores informações [Clique Aqui](#)

#### Movimentações na Carteira de FIIs

- Venda da posição parcial de KNIP11 no montante de R\$ 15,2 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 424 mil (R\$0,04/cota). Desde a compra em novembro de 2021, o resultado do investimento foi equivalente a 27,34% ao ano.

## CENÁRIO MACRO ECONÔMICO

No cenário macro, a escalada de tensão na fronteira ucraniana com o território russo culminou em uma efetiva invasão por parte russa no dia 24 de Fevereiro. Com o decorrer da guerra, as imediatas e severas sanções vindas dos EUA, Reino Unido e União Europeia sobre a Rússia tiveram reflexos nas commodities em geral. O preço do barril de petróleo, como exemplo, bateu, no mês de março, U\$ 120,00 – resultado de um aumento de 37% (31/01 – 07/03). Os temores com a inflação global tornam-se ainda mais presentes. Como o banco central brasileiro já havia iniciado o aperto monetário com a elevação da taxa de juros, a expectativa de mercado é de manutenção do cenário. Em termos de resultado dos índices brasileiros, no mês o Ibovespa valorizou 0,89%, fortemente impulsionado pelas empresas exportadoras de matéria prima (+ 8,73%), setor com maior representatividade na bolsa. O IFIX, por outro lado, cedeu 1,29% no mês. Assim como nos meses de estresse recém passados, o setor que segurou a queda do índice foi o setor de recebíveis (-0,3%) e os fundos de tijolo sofreram mais (-2,0% em média).

O cenário para 2022, além de contar com altas inflacionárias, aumento de juros, eleições presidenciais e continuidade dos reflexos da pandemia, também adiciona a guerra Ucrânia no mapa das preocupações.

## ESG

Em fevereiro de 2022, a certificação LEED Gold do River One foi publicada, refletindo a avaliação concedida em Novembro/2021. O edifício é 100% detido pelo [RBR Properties \(RBRP11\)](#) e trata-se de um prédio corporativo AAA localizado em uma região estratégica de São Paulo. Maiores informações sobre a certificação podem ser acessadas no site do [US Green Building Council](#). A certificação é bastante relevante para a RBR e ilustra nosso compromisso em mapear, mensurar e implementar melhorias que sejam aderentes, rentáveis e sustentáveis no longo prazo em nossos portfolios. Acreditamos que a realização de investimentos responsáveis é um caminho essencial e sem volta em **nosso** segmento! A RBR sempre buscará otimizar não apenas os recursos utilizados para aquisição dos ativos, mas também a qualidade construtiva e operacional e a melhoria contínua destes aspectos.



Também em fevereiro, o comitê ESG mapeou algumas instituições mirando a expansão do programa de apoio e dos investimentos sociais. Como meta, a gestora se comprometeu a destinar uma parcela de seu lucro para investimentos sociais, sendo que esse percentual aumentará gradativamente até 2025 (em 2021, foi 1%). Visitamos, nos aprofundamos e, ao final desse processo, selecionamos duas novas instituições que serão apoiadas de maneira sistemática e contínua pela RBR.

O objetivo é apoiarmos as entidades não apenas com recursos financeiros, mas também dedicação de tempo de sócios e colaboradores da RBR, e, assim contribuir para a diminuição de problemas estruturais de nosso país. O foco destas duas novas entidades é o segmento educacional, em linha com o apoio que realizamos há algum tempo no Instituto Sol (entidade que continuaremos a apoiar em 2022). Em breve, anunciaremos as novas instituições e detalharemos a atuação delas.

Convidamos aos investidores a nos acompanharem em nossas redes e site visando manter proximidade também com os investimentos sociais da RBR.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 1,10 por cota** como rendimento referente ao mês de **fevereiro/2022**. O pagamento ocorreu no dia **17/03/2022** aos detentores de cotas em **10/03/2022**. 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\$)	fev/22	jan/22	dez/21	Acum. 2022	12M	Início
<b>(+) Receitas</b>	<b>13.839.849</b>	<b>9.064.132</b>	<b>20.893.837</b>	<b>22.903.981</b>	<b>116.392.582</b>	<b>225.298.043</b>
Juros (CRI)	5.776.619	5.554.296	5.179.208	11.330.915	52.450.574	117.360.687
Correção Monetária (CRI)	7.125.688	2.107.331	14.332.741	9.233.019	53.825.936	81.410.912
LCI	-	-	-	-	-	1.626.230
Dividendos de FILS	696.632	1.115.198	1.095.102	1.811.829	6.951.264	16.954.271
Liquidez	240.910	287.308	286.786	528.217	3.164.808	7.945.943
<b>(-) Despesas</b>	<b>(908.535)</b>	<b>(904.453)</b>	<b>(872.957)</b>	<b>(1.812.988)</b>	<b>(10.117.572)</b>	<b>(25.682.957)</b>
Despesas do Fundo	(908.535)	(904.453)	(872.957)	(1.812.988)	(10.117.572)	(25.682.957)
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>12.931.314</b>	<b>8.159.679</b>	<b>20.020.880</b>	<b>21.090.993</b>	<b>106.275.010</b>	<b>199.615.086</b>
Receitas Não-Recorrentes CRIs	389.580	669.391	487.892	1.058.971	3.669.640	20.941.611
Receitas Não-Recorrentes FILS (Líquido IR)	425.432	831.497	-	1.256.929	3.146.674	9.850.621
Despesas Não-Recorrentes	-	-	(9.634.578)	-	(16.296.954)	(29.667.159)
<b>(=) Resultado Final</b>	<b>13.746.326</b>	<b>9.660.567</b>	<b>10.874.194</b>	<b>23.406.893</b>	<b>96.794.370</b>	<b>200.740.159</b>
Reservas	(2.347.796)	1.737.963	213.467	(609.833)	6.245.041	(3.452.701)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	(276.123)	(1.033.957)
<b>(=) Rendimento Distribuído</b>	<b>11.398.530</b>	<b>11.398.530</b>	<b>11.087.661</b>	<b>22.797.060</b>	<b>102.763.288</b>	<b>196.253.502</b>
<b>Rendimento / Cota (R\$ / cota)</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,07</b>	<b>2,20</b>	<b>10,75</b>	<b>30,65</b>
<i>Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)</i>	14,03%	13,76%	13,78%	13,95%	10,75%	12,14%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em fevereiro a cota de fechamento foi R\$ 100,00

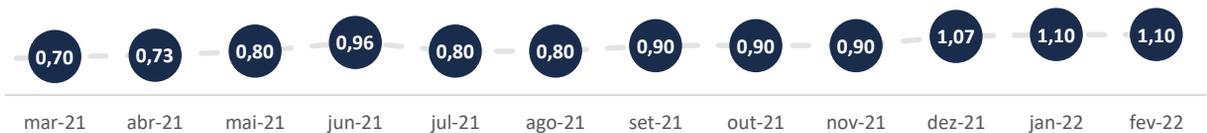
### Rentabilidade, Dividendo e Dividend Yield - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos [Clique Aqui](#)

#### Rentabilidade Anual Ajustada<sup>3</sup> | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos

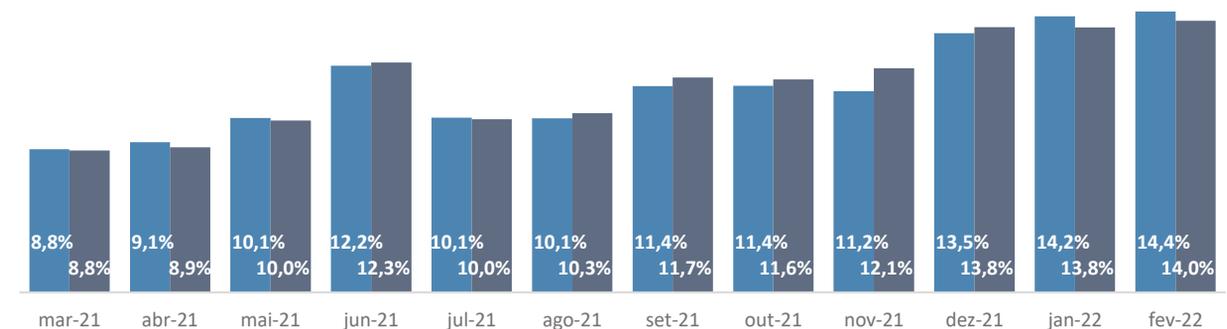


3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação do CDI na ótica do investidor versus o Dividend Yield sobre a cota a mercado do mês;

#### ● Dividendo - R\$/cota



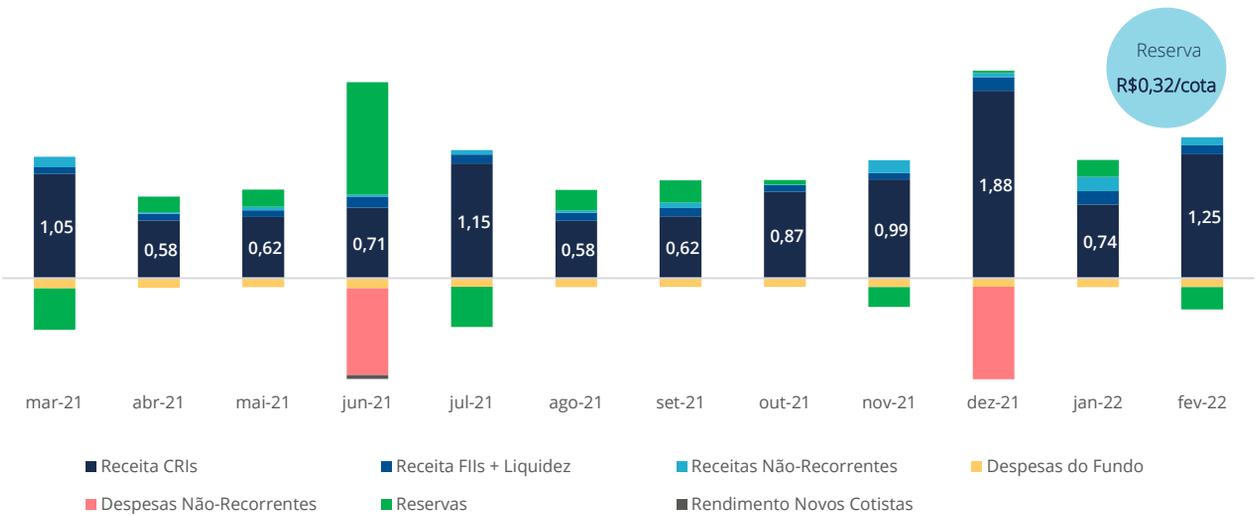
#### ■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado) ■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)



# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

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



## Retorno Total Ajustado<sup>3</sup>



<sup>3</sup> - 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

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

## Estratégia de Investimentos do Fundo

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

### CORE | 96% Principal e mais importante estratégia do Fundo

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

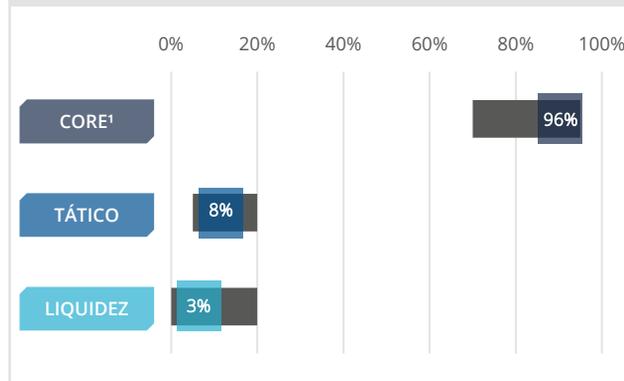
### TÁTICO | 8% Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

- > 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 | 3% Recursos aguardando alocação futura

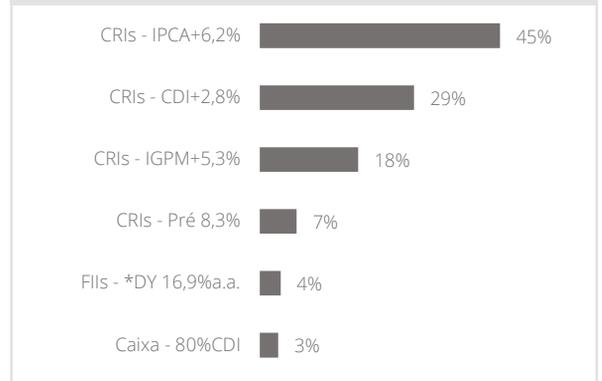
- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGS
- > FILs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

### Alocação Referencial



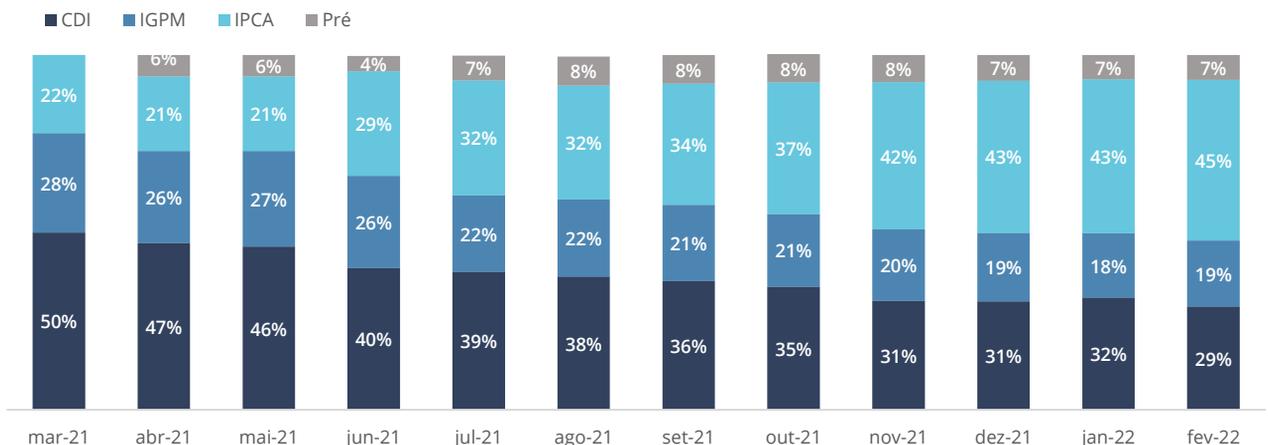
<sup>1</sup>As compromissadas, que representam 7% do PL estão sendo consideradas dentro da estratégia Core

### Indexação e Spread - % do PL



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

## Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs

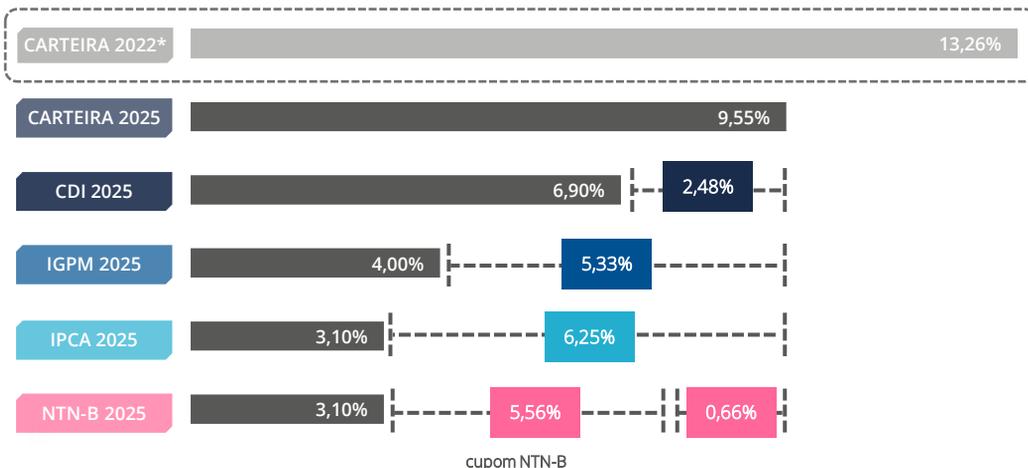


## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### ↑ Rentabilidade da Carteira Atual de CRIs

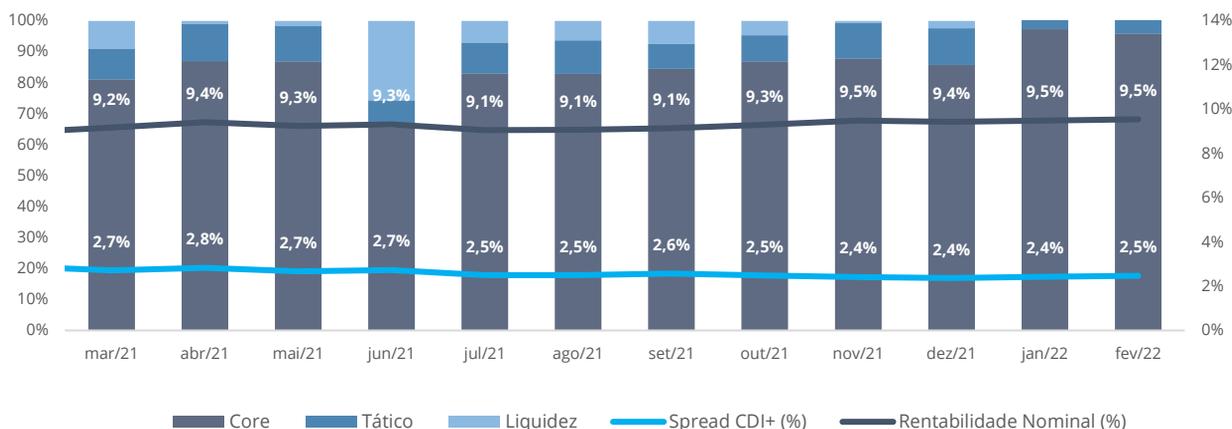
A carteira de CRIs atualmente conta com 39 ativos, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de 13,26% ao ano, equivalente a 1% ao mês.



\*Carteira 2022: Calculada considerando taxas projetadas para 2022 provenientes do relatório Focus de 04/03/2022: CDI de 12,15% | IPCA de 5,65% | IGPM de 8,66%

\*Carteira 2025: Calculada considerando taxas projetadas para 2025 (equivalente à duration da carteira) provenientes do relatório Focus de 04/03/2022: CDI de 6,9% | IPCA de 3,1% | IGPM de 4,0%

### % Alocação do PL por Estratégia e Rentabilidade esperada na Duration (Spread CDI+ e Nominal)



\*Estratégia Core líquida de compromissada

### Investment Case | CRI Yuny

Operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da incorporadora Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado imobiliário residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.



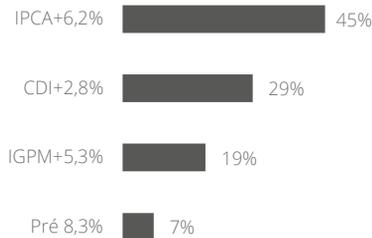
Devedor	Yuny Incorporadora Holding S.A.
Volume da Emissão	R\$ 50 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 29 milhões
Oferta	476
Remuneração	CDI + 3,50%
LTV	69%
Vencimento	dez-24

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

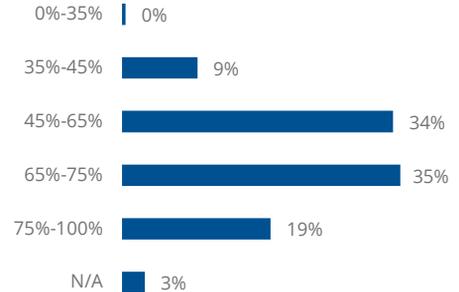
Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### Características da Carteira de CRIs

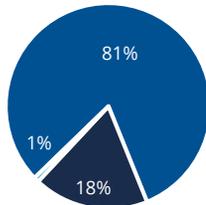
#### Indexação e Spread - % da carteira de CRIs



#### Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

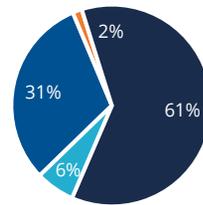


#### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



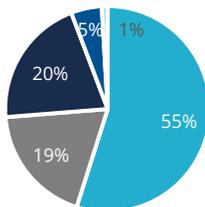
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

#### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



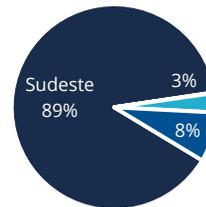
■ Locação Multidevedor ■ Carteira Pulverizada  
■ Corporativo ■ Estoque

#### Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



■ Laje Corporativa ■ Galpão Logístico  
■ Residencial ■ Shopping Center  
■ Outros

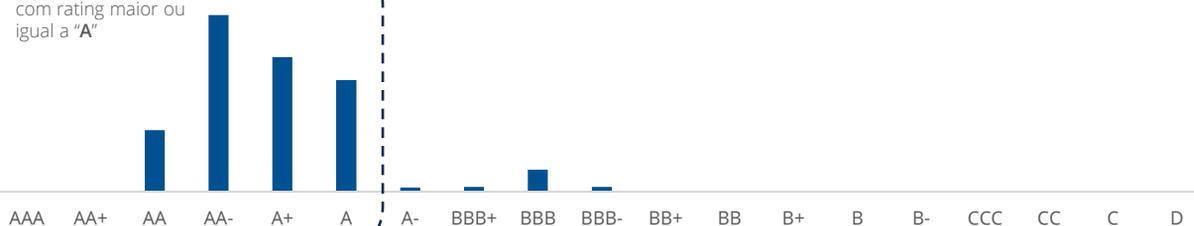
#### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



■ Sudeste ■ Sul ■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

### Rating RBR

97% das operações com rating maior ou igual a "A"



# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | 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 Financial Center	A	100,4	9,9%	4,1	nov-31	IPCA+	6,40%	Locação Multidevedor	Core	74,7%
CRI JK Iguatemi - IPCA	AA-	99,7	9,9%	5,5	jun-33	IPCA+	5,40%	Corporativo	Core	80,1%
CRI GT - Banco do Brasil	A+	87,3	8,6%	2,7	dez-34	IGPM+	4,75%	Corporativo	Core	74,6%
CRI Cabreúva	AA	70,0	6,9%	2,0	abr-24	Pré	8,25%	Corporativo	Core	38,4%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	64,2	6,4%	2,4	dez-34	IGPM+	4,75%	Locação Multidevedor	Core	74,8%
CRI GE Barueri	A+	47,9	4,7%	8,0	jun-32	IPCA+	6,25%	Corporativo	Core	58,4%
CRI JK Iguatemi - CDI	AA-	47,2	4,7%	5,8	jun-33	CDI+	2,15%	Corporativo	Core	79,6%
CRI Pátio Malzoni	A+	44,2	4,4%	7,5	set-31	IPCA+	5,92%	Locação Multidevedor	Core	58,0%
CRI Setin SP	A+	41,5	4,1%	1,6	jan-25	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	72,7%
CRI Exto	AA-	36,5	3,6%	2,0	jan-26	CDI+	4,00%	Estoque	Core	55,0%
CRI Patrifarm	BBB	32,0	3,2%	3,9	mai-30	IPCA+	7,17%	Locação Multidevedor	Core	48,7%
CRI Quota Corporate	A	31,6	3,1%	5,2	dez-29	IGPM+	7,50%	Corporativo	Core	49,6%
CRI Itaim Bibi AAA	AA	30,2	3,0%	3,8	out-31	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	50,4%
CRI Yuny	A	29,0	2,9%	2,2	dez-24	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	68,7%
CRI Globo	AA-	28,3	2,8%	6,6	jan-37	IPCA+	6,95%	Corporativo	Core	65,9%
CRI BTG Malls	A	24,4	2,41%	3,7	ago-31	CDI+	1,50%	Locação Multidevedor	Core	48,6%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	22,4	2,22%	5,0	set-34	CDI+	1,30%	Locação Multidevedor	Core	48,8%
CRI HL Faria Lima	AA-	16,0	1,6%	2,1	set-25	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	68,3%
CRI Share Pinheiros	AA-	13,0	1,3%	4,2	mai-31	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	40,1%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	12,9	1,3%	2,7	mar-25	CDI+	4,25%	Estoque	Core	79,9%
CRI JFL	AA-	12,9	1,3%	2,2	jul-31	IPCA+	6,87%	Locação Multidevedor	Core	65,9%
CRI Setin Vila Leopoldina	AA-	11,1	1,1%	1,3	dez-23	CDI+	4,50%	Estoque	Core	60,6%
CRI Yuca Pinheiros	BBB	10,4	1,0%	4,0	dez-26	IPCA+	7,50%	Corporativo	Core	56,5%
CRI MRV III	AA-	10,0	1,0%	5,4	fev-29	IPCA+	6,60%	Corporativo	Tático	N/A
CRI HBR	A+	9,7	1,0%	5,5	jul-34	IPCA+	6,00%	Locação Multidevedor	Core	64,8%
CRI Bem Brasil	BBB-	9,1	0,9%	4,6	set-29	IPCA+	5,70%	Corporativo	Tático	N/A
CRI Tecnis	A	7,9	0,8%	3,1	fev-26	IPCA+	6,34%	Corporativo	Tático	N/A
CRI JSL I	A	7,5	0,7%	5,7	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	75,3%
CRI JSL II	A	6,9	0,7%	5,7	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	75,3%
CRI Pinheiros	AA	6,0	0,6%	0,3	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	58,8%
CRI GPA II	A	4,7	0,5%	6,3	dez-35	IPCA+	5,60%	Corporativo	Core	81,9%
CRI Rede D'or 2	BBB+	4,7	0,5%	10,0	mai-36	IPCA+	4,99%	Corporativo	Tático	N/A
CRI MRV	BBB+	4,4	0,4%	7,1	abr-31	IPCA+	5,43%	Corporativo	Tático	N/A
CRI Longitude	A-	4,2	0,4%	3,3	out-32	IPCA+	9,50%	Carteira Pulverizada	Core	58,7%
CRI Creditas	A+	4,2	0,4%	4,2	nov-32	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	30,6%
CRI Mauá	A-	3,6	0,4%	1,5	jun-25	IGPM+	7,50%	Carteira Pulverizada	Core	35,1%
CRI BRF	A+	3,2	0,3%	2,6	jan-27	IPCA+	6,50%	Corporativo	Core	51,0%
CRI C-Sul	A	3,1	0,3%	2,5	jul-27	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	55,3%
CRI Helbor S 113	AA-	2,6	0,3%	0,1	mai-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	61,6%
<b>Carteira de CRIs</b>		<b>1005,2</b>	<b>99%</b>	<b>4,1</b>	<b>-</b>	<b>CDI+</b>	<b>2,48%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65%</b>
						<b>IPCA+</b>	<b>6,25%</b>			

\*Cálculo CDI+ e IPCA+ sobre taxas projetadas para 2025, conforme duration da carteira: CDI de 6,90% | IPCA de 3,1%  
 \*\*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*
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	102,40	1,7%	17,3	1,36	17,9%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Tático	114,87	1,4%	14,4	1,20	15,4%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	99,52	0,7%	7,0	1,38	17,9%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário	Tático	95,45	0,1%	1,2	1,10	13,8%
CPTS11	Capitânia Securities II FII	Tático	95,50	0,0%	0,0	1,10	14,5%
<b>Carteira de FIIs</b>				<b>3,9%</b>	<b>39,9</b>		<b>16,9%</b>

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

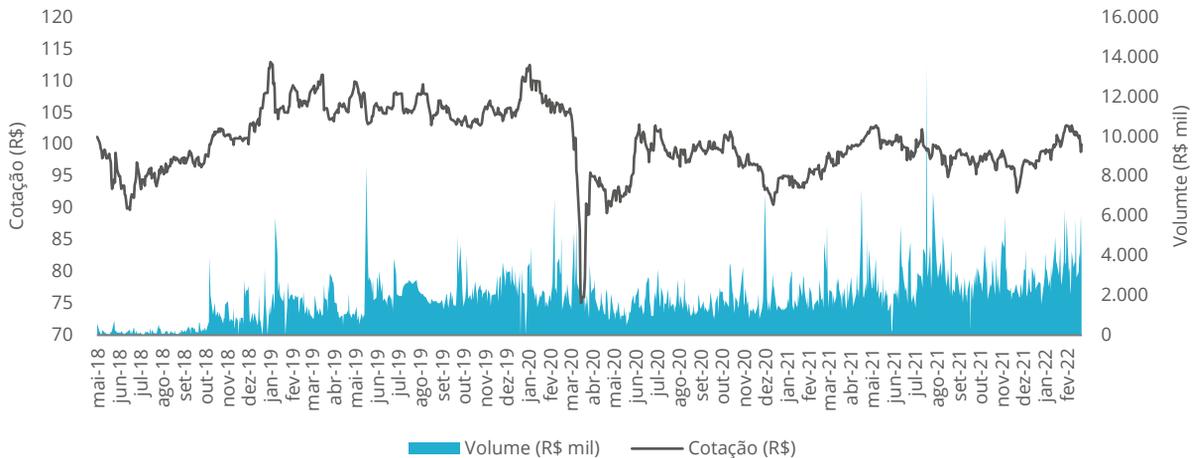
# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | 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	fev/22	jan/22	dez/21	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	738.484	715.624	569.232	1.454.108	7.348.915
Cotação Fechamento	R\$ 100,00	R\$ 101,81	R\$ 98,95	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Volume Total (R\$'000)	R\$ 75.021	R\$ 71.150	R\$ 55.208	R\$ 146.170	R\$ 721.658
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.948	R\$ 3.388	R\$ 2.629	R\$ 3.654	R\$ 2.887



## Outras Informações

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

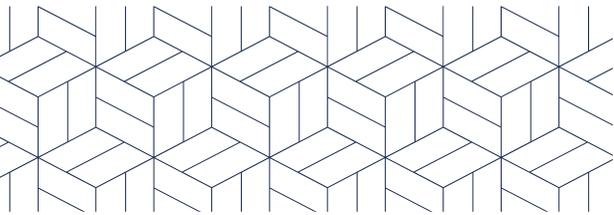
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI JK Financial Center

<b>Devedor</b>	Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11).
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,40%
<b>% PL</b>	9,9%
<b>Vencimento</b>	jun-33

Operação lastreada em Contrato de Compra e Venda para aquisição de lajes corporativas pelo Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11). Trata-se de edifício AAA, com certificação LEED Gold, que está localizado em endereço prime da São Paulo na Av. Pres. Juscelino Kubistchek. O CRI possui alienação fiduciária das lajes com LTV de 73%, cessão fiduciária dos recebíveis de locação e fundos de reserva e despesas.



#### CRI JK Iguatemi - IPCA

<b>Devedor</b>	FII VBI Prime Properties
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,40%
<b>% PL</b>	9,9%
<b>Vencimento</b>	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 Green Towers – Banco do Brasil

<b>Devedor</b>	FII Detentor de 15% do Edifício Green Towers
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM+ 4,75%
<b>% PL</b>	8,6%
<b>Vencimento</b>	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 m<sup>2</sup> do ativo.



#### CRI Cabreúva

<b>Devedor</b>	BTS Varejista AAA
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico
<b>Taxa</b>	8,25% a.a.*
<b>% PL</b>	6,9%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Faria Lima Business Center
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM + 4,75%
<b>% PL</b>	6,4%
<b>Vencimento</b>	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.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI GE Barueri

<b>Devedor</b>	Bluemacaw Logística FII	Operação para o financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri/SP com mais de 35 mil m <sup>2</sup> 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%.
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico	
<b>Taxa</b>	IPCA+ 6,00%	
<b>% PL</b>	4,7%	
<b>Vencimento</b>	jun-32	



#### CRI JK Iguatemi - CDI

<b>Devedor</b>	FII VBI Prime Properties	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje corporativa	
<b>Taxa</b>	CDI + 2,15%	
<b>% PL</b>	4,7%	
<b>Vencimento</b>	jun-33	



#### CRI Pátio Malzoni

<b>Devedor</b>	FII Bluemacaw Catuaí	Operação de crédito para aquisição de lajes corporativas em Edifício AAA, Patio Malzoni, localizado na Av. Faria Lima. A operação possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel, fundo de reserva e cessão fiduciária dos contratos de locação para inquilinos com sólida posição financeira e qualidade de crédito, tal qual Google, Casa dos Ventos e Planner.
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa	
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,92%	
<b>% PL</b>	4,4%	
<b>Vencimento</b>	set-31	



#### CRI Setin SP

<b>Devedor</b>	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 das quotas das SPE's e garantia corporativa da Setin.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%	
<b>% PL</b>	4,1 %	
<b>Vencimento</b>	jan-25	



#### CRI EXTO

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI+ 4,00%	
<b>% PL</b>	3,6%	
<b>Vencimento</b>	jan-26	



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Patrifarm

<b>Devedor</b>	Patrifarm
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico / Industrial
<b>Taxa</b>	IPCA + 7,17%
<b>% PL</b>	3,2 %
<b>Vencimento</b>	mai-30

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.



#### CRI Quota Corporate

<b>Devedor</b>	Quota
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM + 7,50%
<b>% PL</b>	3,1%
<b>Vencimento</b>	dez-29

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



#### CRI Itaim Bibi AAA

<b>Devedor</b>	AMY
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 1,85%
<b>% PL</b>	3,0%
<b>Vencimento</b>	out-31

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.



#### CRI Yuny

<b>Devedor</b>	Yuny Incorporadora Holding S.A.
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%
<b>% PL</b>	2,9%
<b>Vencimento</b>	jan-37

Operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.



#### CRI Globo

<b>Devedor</b>	Vinci Logística
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,95%
<b>% PL</b>	2,8%
<b>Vencimento</b>	jan-27

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 100% da sede da Globo em São Paulo. Localizado em região prime, o imóvel AAA foi adquirido pelo valor de 522 MM e está sob alienação fiduciária para a operação, de forma que o LTV da dívida encontra-se em 65%. Além disso, o CRI conta com o fluxo de recebíveis do contrato atípico de locação com a Globo. Uma das empresas mais tradicionais do Brasil, que oferece com baixo risco de crédito e recebeu Rating AAA pela Fitch.



### Principais CRIs – TOP20

#### CRI BTG Malls

<b>Devedor</b>	FII BTG Malls
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 1,50%
<b>% PL</b>	2,5%
<b>Vencimento</b>	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 JCC Iguatemi Fortaleza

<b>Devedor</b>	Calila Investimentos
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 1,30%
<b>% PL</b>	2,2%
<b>Vencimento</b>	set-24

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%.



#### CRI HL Faria Lima

<b>Devedor</b>	AMY
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	CDI + 1,85%
<b>% PL</b>	1,6%
<b>Vencimento</b>	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 Share Pinheiros

<b>Devedor</b>	Share
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%
<b>% PL</b>	1,3%
<b>Vencimento</b>	mai-31

Operação de crédito para aquisição de terreno e desenvolvimento de um empreendimento residencial para renda com a Share Student Living, focado nos estudantes da Faculdade de Medicina da USP (FMUSP). O empreendimento está localizado em um endereço nobre, no bairro de Pinheiros, posicionado próximo ao metrô (estações Oscar Freire e Clínicas) e a 500m da FMUSP. O projeto terá 6.500m<sup>2</sup> de área privativa com garantia de entrega pela Even Construtora e Incorporadora S.A.. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de despesas.



#### CRI Setin Vila Nova Conceição

<b>Devedor</b>	Helbor
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 4,25%
<b>% PL</b>	1,3%
<b>Vencimento</b>	jan-23

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".



## 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** 6% 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** 61% 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**  
*Construa-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 Creditas

**credit**

**Fluxo**

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

**Garantia**

Carteira de recebíveis e alienação fiduciária dos imóveis envolvidos.



**Locação Multidevedor** 31% 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

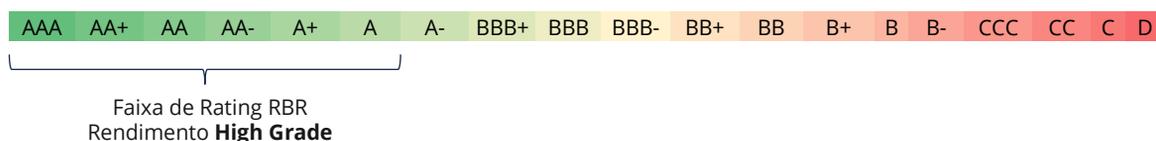
**Garantia**

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

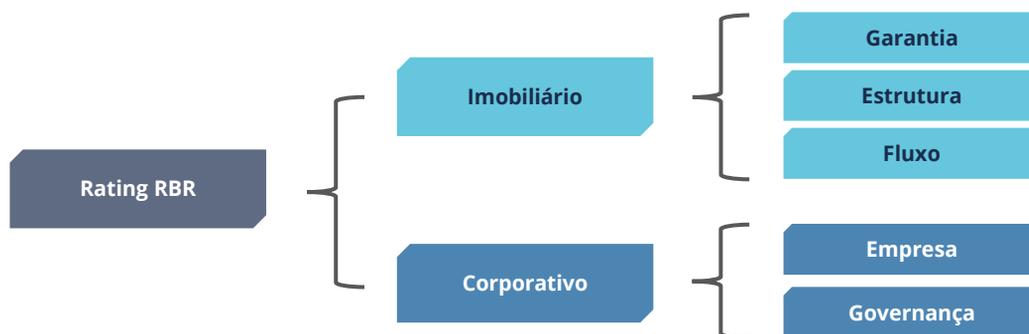
## Metodologia de Análise – Rating RBR

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).

**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)**

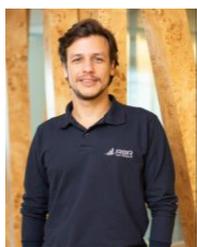
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões 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 originação 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 originação 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 originação, 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 originação 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 (prefixada) 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 FIIs, 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

**Ancoragem RBR:** Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

**Compromissadas:** Instrumento financeiro para gerar liquidez temporária. O Fundo disponibiliza um CRI, ou parte dele, como garantia para uma contraparte em troca de recursos, com o compromisso de recompra-lo em uma data pré-determinada. Durante esse processo o Fundo continua recebendo a remuneração do CRI, e em contrapartida tem um custo, significativamente abaixo da remuneração do ativo, sobre os recursos recebidos.

**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 juros 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 ser 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.

**Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído:** O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está, necessariamente, limitada ao "resultado caixa". E, nos casos em que a correção for maior do que amortização, tal diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

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