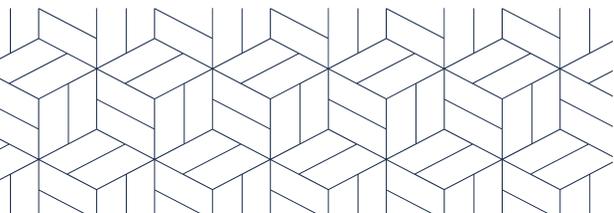


# RBRR11

## FII RBR Rendimento High Grade



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### Nota do Gestor

O mês de maio foi marcado por algumas movimentações no portfólio de CRIs e FIIs:

Dentro da estratégia tática de CRI, vendemos R\$ 4,6 milhões do CRI Rede Globo apurando um resultado de R\$310mil (R\$0,03/cota). Com a compra em 01/2022 a IPCA+6,94% e venda a IPCA+6,53% o retorno do investimento foi equivalente a 31,41% ao ano ou IPCA+15,90% ao ano. Aproveitamos para reforçar que estamos com uma estratégia de secundário ativa, e que disponibilizamos ao mercado, em tempo real, uma seleção de ativos elegíveis para negociação. Qualquer investidor interessado, independente do montante, pode nos [acessar](#) para maiores informações. Por fim, dentro da carteira de CRIs também tivemos o vencimento programado do CRI Helbor S 113, no montante de R\$2,5 milhões além da venda de R\$ 30 milhões de CRIs no secundário com intuito de abrir espaço para novas alocações.

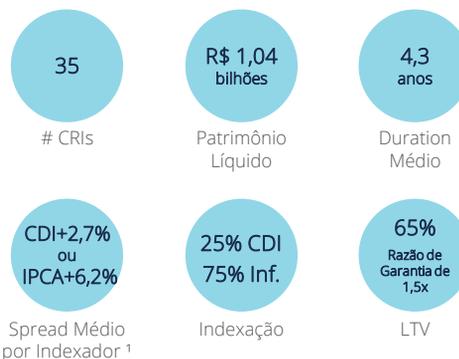
Dentro da estratégia de FIIs, tivemos **i)** Venda da posição parcial de KNIP11 no montante de R\$ 2,35 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 86 mil (R\$0,01/cota). Desde a compra em novembro de 2021, o resultado do investimento foi equivalente a 25% ao ano; **ii)** Investimento de R\$ 15 milhões na oferta do KNCR11.

Distribuímos no mês R\$ 1,20/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,15% ao ano, e contamos com R\$ 0,20/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$ 2,02/cota. Aos cotistas que entraram na Oferta no período de Direito de Preferência, foi distribuído o rendimento das aplicações financeiras do montante do investimento no período da liquidação até o encerramento do mês de maio.

Adiantamos que no dia 17 de junho foi publicado o anúncio de encerramento ([link](#)) da 7ª Emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$ 300 milhões, sendo que R\$ 47 milhões foram Direitos de Preferência que entraram no mês de maio, e o restante entrará no PL de junho. Os recursos captados serão investidos nos próximos meses. Conforme falamos nos últimos relatórios, continuamos com a estratégia do Fundo de gestão ativa: vender operações no secundário e utilizar-se de operações compromissadas pontualmente para continuar com novos investimentos. Com o aumento dos juros e diminuição da liquidez disponível no mercado, enxergamos ótimas oportunidades de investimento com mais taxa e garantia. 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, e adiantamos que serão zeradas com os recursos da oferta. Para entender mais sobre as compromissadas ([link](#)).

Ouça o resumo mensal do fundo

### Principais Características do Portfólio

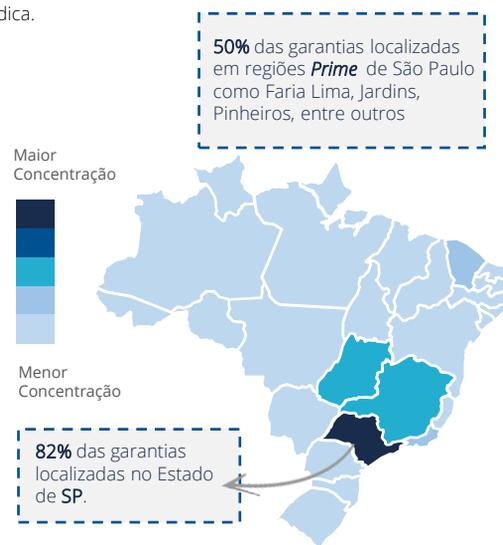


### Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	<b>R\$ 1,20 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> Mês (Cota a Mercado)	<b>1,18% a.m.</b>
> <i>Dividend Yield</i> Anualizado (Cota a Mercado)	<b>15,15% a.a.</b>
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	<b>R\$ 12,13 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> 12M (Cota a Mercado)	<b>11,95% a.a.</b>
> Volume Diário Médio Negociado	<b>R\$ 3,7 milhões</b>

### 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

<b>Data de Início</b> Mai/18	<b>Administrador</b> BTG Pactual	<b>Cotistas</b> 98.812	<b>Cotas Emitidas</b> 10.840.555	<b>Patrimônio</b> R\$ 1.046.711.585,04	<b>PL / Cota</b> R\$ 96,55	<b>Mercado / Cota</b> R\$ 101,50	<b>Taxas</b> Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > CDI
---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	-------------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------------	--

1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.  
2 - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura  
3 - Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

### ESG

Ao longo do mês de maio, a RBR teve uma intensa agenda relacionada às entidades apoiadas por nossos investimentos sociais!

Como sempre dissemos, o investimento social da RBR vai além do apoio financeiro e envolve a dedicação da empresa e dos seus colaboradores nas mais variadas atividades das entidades apoiadas! Reforçamos nosso convite para todos nossos investidores e parceiros conhecerem o trabalho das nossas entidades apoiadas. Mais detalhes na nossa página "[Fazendo Investimentos de um Jeito Melhor](#)".

O Instituto Sol realizou suas dinâmicas de grupo para avaliação de jovens para ingresso do cursinho preparatório para as provas de bolsa dos colégios Santa Cruz e Bandeirantes e diversos integrantes da RBR se dedicaram a interagir e avaliar os candidatos (as dinâmicas são formadas por doadores, parceiros e apoiadores do Instituto). Diante do número limitado de vagas, esse processo de seleção é etapa fundamental para que o uso dos recursos seja o mais eficiente possível, criando oportunidade para que os 60 jovens selecionados possam se tornar efetivamente Jovens Sol ou ingressar em outros programas similares.



Também em maio, o Instituto Rizomas completou 5 (cinco) anos e ficamos muito felizes de participar desse evento, que tinha o objetivo de celebrar esse importante marco e arrecadar recursos para financiamento das atividades da organização. Convidamos os investidores e parceiros a assistir [o vídeo que foi divulgado no evento](#) e mostra o trabalho do Instituto.

Por fim, no âmbito das demais atividades da temática "Investindo de um Jeito Melhor" RBR, estamos na reta final da submissão da gestora e do RBR Properties (RBRR11) ao GRESB e tal processo – que estamos conduzindo desde 2021 – será concluído no final do mês de junho. Saiba mais sobre o [GRESB](#).

### Cenário Macro Econômico

No cenário macro, o mercado continua com foco nos temas de inflação e juros. As preocupações seguem voltadas à restrição de oferta de commodities decorrente da guerra na Ucrânia e às limitações logísticas nos portos pelo mundo, ambos fatores que devem seguir pressionando o ambiente inflacionário. Visando frear a pressão de preços, o FED elevou o juro americano para 1% a.a., em linha com as expectativas do mercado. Sem maiores novidades macro, o S&P 500 ficou de lado no mês, com alta de 0,2%. Além disso, a China encerrou o lockdown em Xangai e a bolsa chinesa recuperou 2,8% no mês com investidores em busca de oportunidades após uma queda de cerca de 20% em 12 meses.

No Brasil, por mais que a inflação global siga pressionada, a expectativa de curto prazo arrefeceu 50 – 100bps devido à sinalização da Petrobrás de não elevar os preços da gasolina na mesma intensidade do diesel, com alta de quase 9% em maio. Além disso, a possível redução da carga tributária de ICMS também influenciou na queda da inflação implícita. No mês, o Ibovespa teve desempenho positivo de 3,2% e deve seguir pelo menos até as Eleições presidenciais com bastante volatilidade.

Dentro dos fundos imobiliários, o setor de CRIs novamente teve o melhor desempenho do mês, com alta de 1,6%. Dentre os setores de tijolo, o setor de shoppings foi o único com performance positiva no mês de 0,2%. Ao analisar o ano de 2022, a conclusão é a mesma: FIs de CRI com a melhor performance (+4,1%) e FIs de shoppings (+1,1%), único setor de tijolo com desempenho positivo no ano.

# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,20 por cota como rendimento referente ao mês de maio/2022. O pagamento ocorreu no dia 17/06/2022 aos detentores de cotas em 09/06/2022. 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\$)	mai/22	abr/22	mar/22	Acum. 2022	12M	Início
<b>(+) Receitas</b>	<b>12.566.033</b>	<b>14.056.909</b>	<b>10.632.466</b>	<b>60.159.388</b>	<b>134.970.670</b>	<b>262.553.450</b>
Juros (CRI)	5.672.546	6.429.242	5.316.985	28.749.688	61.024.025	134.779.460
Correção Monetária (CRI)	6.012.448	6.841.459	4.601.149	26.688.075	62.995.111	98.865.968
LCI	-	-	-	-	-	1.626.230
Dividendos de Flls	457.935	529.144	423.967	3.222.875	7.084.951	18.365.317
Liquidez	423.103	257.065	290.365	1.498.750	3.866.584	8.916.476
<b>(-) Despesas</b>	<b>(928.481)</b>	<b>(910.886)</b>	<b>(906.033)</b>	<b>(4.558.389)</b>	<b>(10.692.322)</b>	<b>(28.428.357)</b>
Despesas do Fundo	(928.481)	(910.886)	(906.033)	(4.558.389)	(10.692.322)	(28.428.357)
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>11.637.551</b>	<b>13.146.023</b>	<b>9.726.432</b>	<b>55.601.000</b>	<b>124.278.348</b>	<b>234.125.093</b>
Receitas Não-Recorrentes CRIs	310.749	553.472	142.560	2.065.752	4.274.591	21.948.392
Receitas Não-Recorrentes Flls (Líquido IR)	69.274	287.029	-	1.613.232	2.724.995	10.206.925
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	(16.296.954)	(29.667.159)
<b>(=) Resultado Final</b>	<b>12.017.575</b>	<b>13.986.524</b>	<b>9.868.992</b>	<b>59.279.984</b>	<b>114.980.981</b>	<b>236.613.251</b>
Reservas	417.185	(1.551.764)	2.565.767	821.356	8.367.094	(2.021.512)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	(276.123)	(1.033.957)
<b>(=) Rendimento Distribuído</b>	<b>12.434.760</b>	<b>12.434.760</b>	<b>12.434.760</b>	<b>60.101.340</b>	<b>123.071.952</b>	<b>233.557.782</b>
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,20	1,20	1,20	5,80	12,13	34,25
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	15,15%	15,24%	14,99%	14,27%	11,95%	13,27%

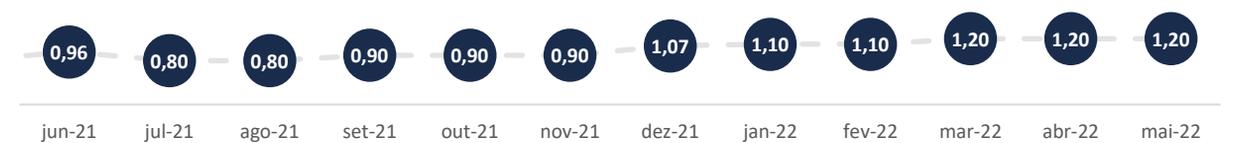
1 - Dividend Yield constitui o rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

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

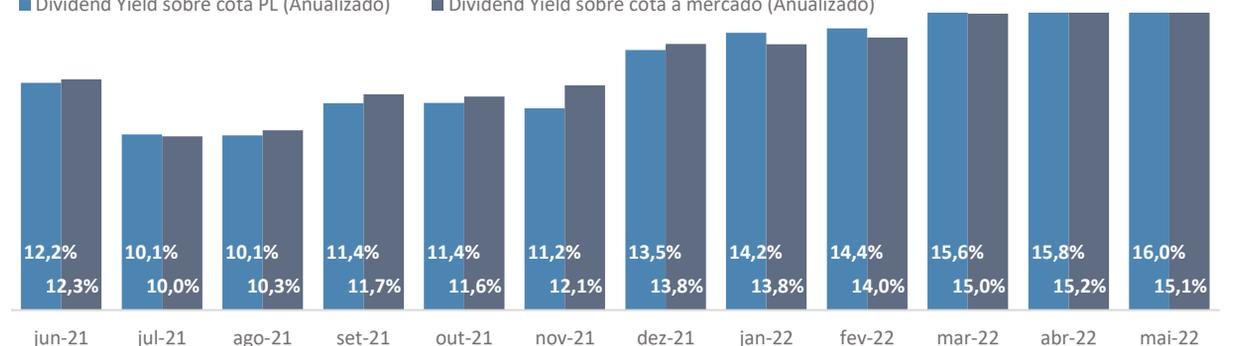


3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação do CDI na ótica do investidor versus o Dividend Yield sobre a cota a mercado do mês;

### Dividendo - R\$/cota

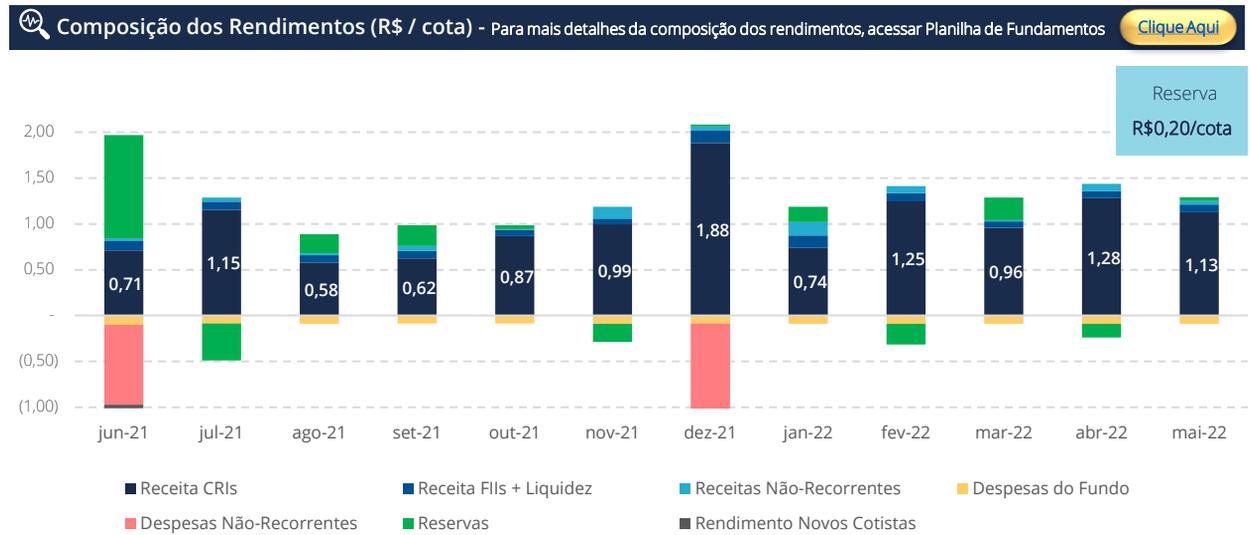


### Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado) vs Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)

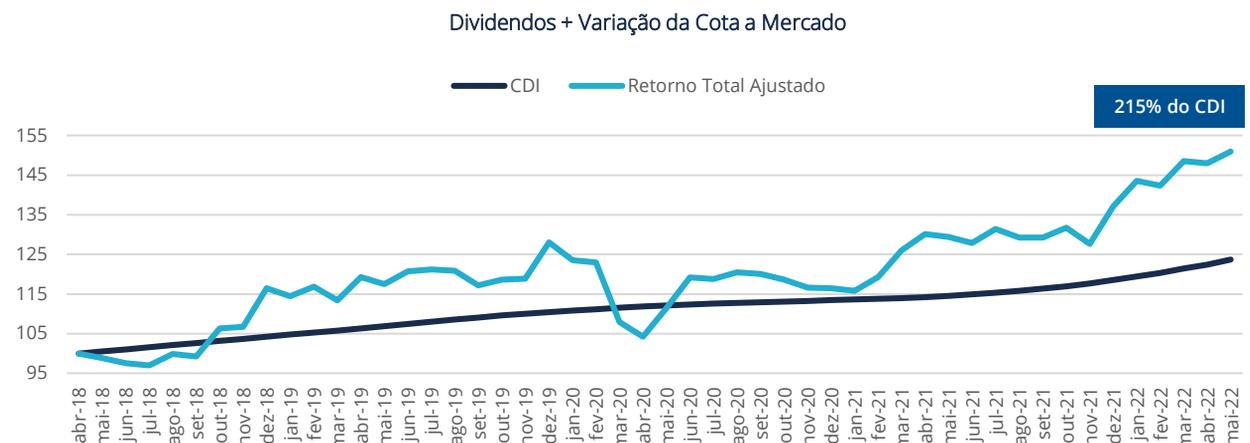
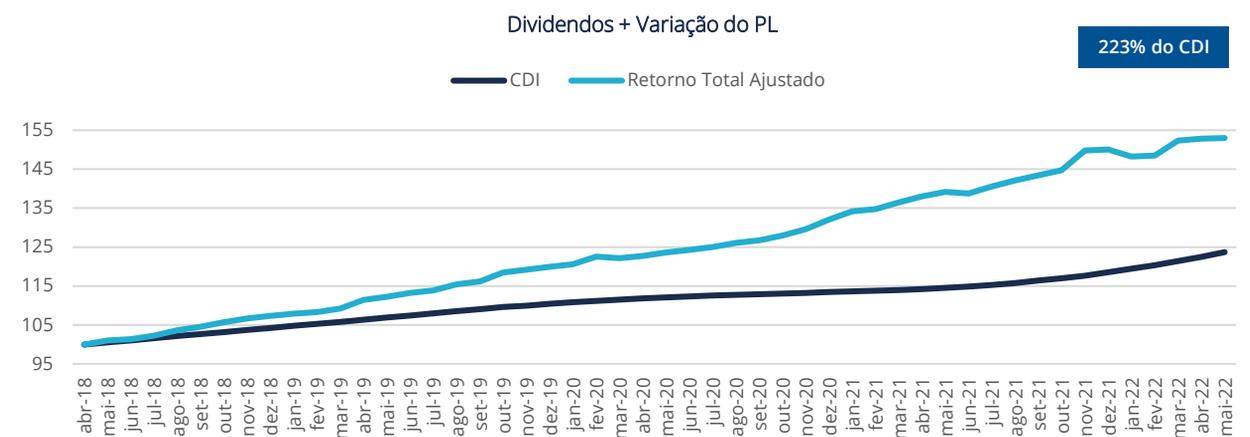


## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal



### 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

Maio 2022 | Relatório Mensal

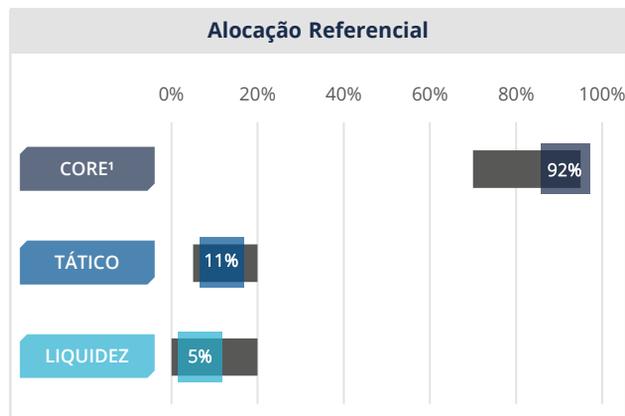
## Estratégia de Investimentos do Fundo

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

- CORE | 92%** 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 | 11%** 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 | 5%** 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

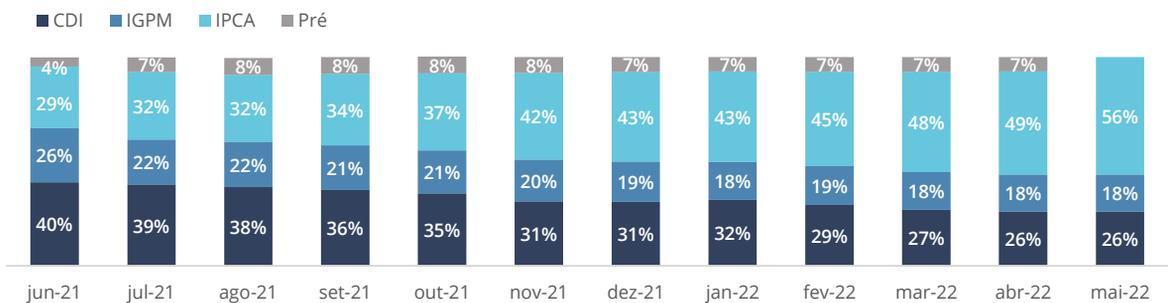


1 - As compromissadas, que fecharam o mês representando 7% do PL estão sendo consideradas dentro da estratégia Core.

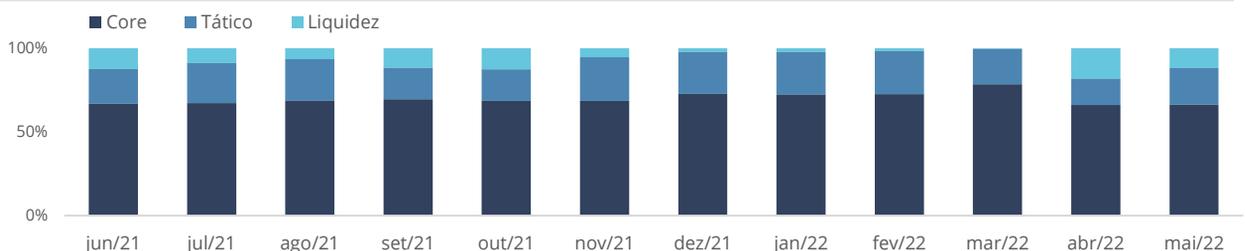


\*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

## Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



## % Alocação do PL por Estratégia



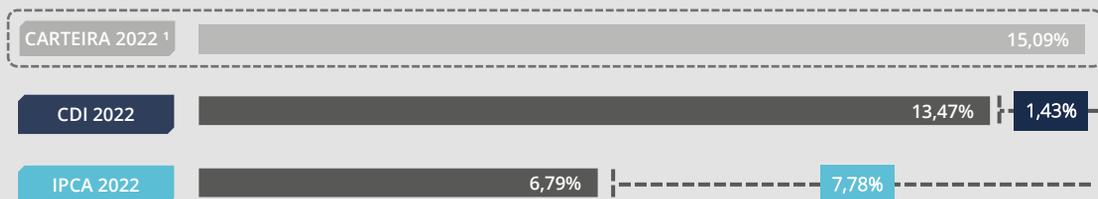
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### ↑ Rentabilidade da Carteira Atual de CRIs

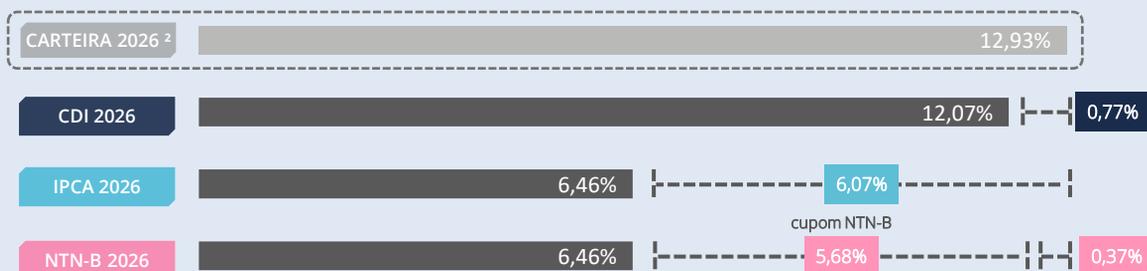
A carteira de CRIs atualmente conta com **35 ativos**, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de **15,09% ao ano**, equivalente a **1,17% ao mês**.

#### Rentabilidade Atual



<sup>1</sup> Carteira 2022 calculada considerando taxas projetadas para 2022 pelo mercado. Como projeção do CDI em 2022 utilizamos o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 31/05/2022. Já para a projeção do IPCA em 2022 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 31/05/2022.

#### Rentabilidade na Duration



<sup>2</sup> Carteira 2026 (equivalente à Duration da carteira) calculada considerando taxas projetadas para 2026 pelo mercado. Como projeção do CDI em 2026 utilizamos o FRA na duration mais próxima de 2026, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 31/05/2022. Já para a projeção do IPCA em 2026 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 31/05/2022.

### 🧠 Investment Case | CRI Lindenberg

O CRI Lindenberg é uma operação de antecipação de resultado de três empreendimentos do grupo, localizados no Itaim Bibi (São Paulo), Vila Mariana (São Paulo) e Cambui (Campinas). Todos empreendimentos já foram lançados, possuem um alto percentual de vendas e também já iniciaram obras.

A Lindenberg é um incorporadora tradicional, com atuação desde 1954, com foco de produtos para o público média e alta renda. A operação conta com Alienação Fiduciária de participação da Lindenberg nas SPes, cessão fiduciária do resultado dos projetos, fiança da holding e de sua controladora e fundos de reserva e despesas.



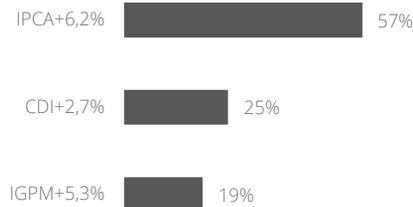
Devedor	Construtora Adolpho Lindenberg S.A.
Volume da Emissão	R\$ 50 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 24,35 milhões
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 8,15% a.a.
LTV	71%
Vencimento	mar/26

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

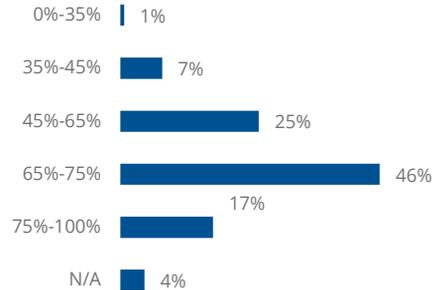
Maio 2022 | Relatório Mensal

### Características da Carteira de CRIs

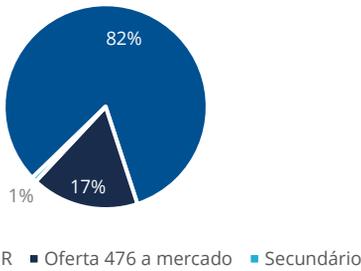
#### Spread Médio por Indexador 1 - % da carteira de CRIs



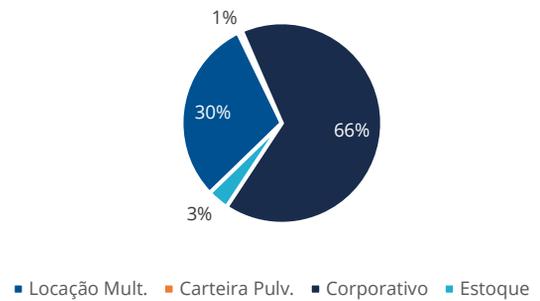
#### Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



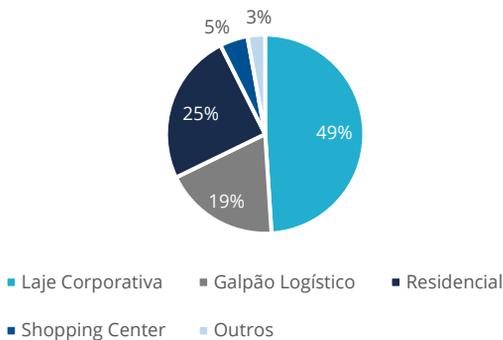
#### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



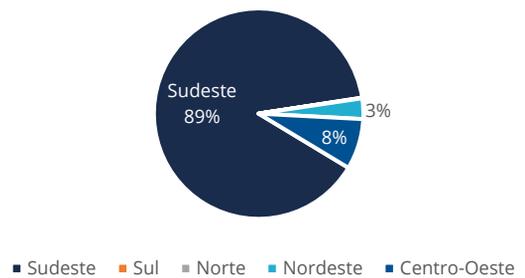
#### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



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

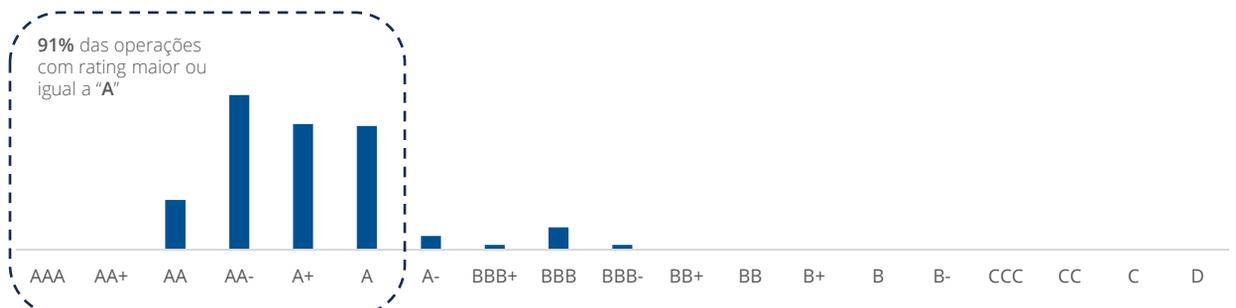


#### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



\* Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

### Rating RBR



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos [Clique Aqui](#)

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM <sup>1</sup>	Montante Curva <sup>2</sup> (R\$ MM)	Montante MTM <sup>3</sup> (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI JK Financial Center	A	IPCA+	6,40%	6,90%	101,8	99,6	9,5%	4,1	nov-31	Locação Mult.	Core	76,9%
CRI JK Iguatemi - IPCA	AA-	IPCA+	5,40%	5,97%	96,8	92,6	8,8%	5,5	jun-33	Corporativo	Core	73,2%
CRI GT - Banco do Brasil	A+	IGPM+	4,75%	6,23%	94,5	87,4	8,3%	2,7	dez-34	Corporativo	Core	74,9%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,50%	5,50%	77,4	69,6	6,6%	2,0	abr-24	Corporativo	Core	38,8%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	IGPM+	4,75%	6,23%	69,5	64,3	6,1%	2,6	dez-34	Locação Mult.	Core	78,0%
CRI GE Barueri	A+	IPCA+	6,25%	6,31%	49,2	48,4	4,6%	8,9	jun-32	Corporativo	Core	54,7%
CRI JK Iguatemi - CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,15%	47,3	47,3	4,5%	5,8	jun-33	Corporativo	Core	72,3%
CRI Setim SP	A+	CDI+	3,50%	3,50%	41,6	41,6	4,0%	2,0	jan-25	Corporativo	Core	72,9%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	8,75%	7,49%	40,0	38,3	3,7%	6,2	fev-32	Corporativo	Core	74,4%
CRI Pátio Malzoni	A+	IPCA+	5,92%	6,76%	38,4	36,3	3,5%	7,5	set-31	Locação Mult.	Core	67,7%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	34,7	34,7	3,3%	1,9	jan-26	Estoque	Core	55,0%
CRI Patrifarm	BBB	IPCA+	7,17%	7,58%	31,5	32,0	3,1%	3,9	mai-30	Locação Mult.	Core	48,6%
CRI Quota Corporate	A	IGPM+	7,50%	7,25%	29,3	31,6	3,0%	5,3	dez-29	Corporativo	Core	48,4%
CRI Itaim Bibi AAA	AA	CDI+	1,85%	1,85%	30,3	30,3	2,9%	4,1	out-31	Corporativo	Core	50,5%
CRI Yuny	A	CDI+	3,50%	3,50%	29,1	29,1	2,8%	2,2	dez-24	Corporativo	Core	68,8%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	8,59%	24,3	24,0	2,3%	4,2	mar-26	Corporativo	Core	70,7%
CRI BTG Malls	A	CDI+	1,50%	3,00%	24,8	23,6	2,3%	3,8	ago-31	Locação Mult.	Core	47,8%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	CDI+	1,30%	2,50%	23,4	22,2	2,1%	5,2	set-34	Locação Mult.	Core	45,5%
CRI Rede Globo	AA-	IPCA+	6,95%	6,88%	22,1	22,2	2,1%	6,6	jan-00	Corporativo	Core	68,4%
CRI Share Pinheiros	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	19,1	19,1	1,8%	4,2	mai-31	Corporativo	Core	59,0%
CRI JFL	AA-	IPCA+	6,87%	7,17%	12,9	13,1	1,2%	2,3	jul-31	Locação Mult.	Core	65,6%
CRI Yuca Pinheiros	BBB	IPCA+	7,50%	7,99%	12,9	12,7	1,2%	4,0	dez-26	Corporativo	Core	69,2%
CRI MRV III	AA-	IPCA+	6,60%	6,62%	10,6	10,6	1,0%	5,4	fev-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI HBR	A+	IPCA+	6,00%	7,30%	10,4	9,7	0,9%	5,5	jul-34	Locação Mult.	Core	64,6%
CRI Bem Brasil	BBB-	IPCA+	5,70%	5,80%	9,6	9,5	0,9%	4,6	set-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI JSL I	A	IPCA+	6,00%	6,79%	7,7	7,5	0,7%	5,7	jan-35	Corporativo	Core	68,0%
CRI Log IV	AA-	IPCA+	6,30%	6,58%	7,2	7,1	0,7%	5,0	mar-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI JSL II	A	IPCA+	6,00%	6,79%	7,2	7,0	0,7%	5,7	jan-35	Corporativo	Core	68,0%
CRI Tecnisa	A	IPCA+	6,34%	8,36%	7,2	6,8	0,7%	3,1	fev-26	Corporativo	Tático	N/A
CRI Rede D'or 2	BBB+	IPCA+	4,99%	6,16%	5,4	4,9	0,5%	10,0	mai-36	Corporativo	Tático	N/A
CRI GPA II	A	IPCA+	5,60%	6,86%	4,9	4,7	0,5%	6,4	dez-35	Corporativo	Core	71,6%
CRI MRV	BBB+	IPCA+	5,43%	6,23%	4,8	4,6	0,4%	7,1	abr-31	Corporativo	Tático	N/A
CRI Creditas	A+	IPCA+	6,50%	8,60%	3,6	3,6	0,3%	4,1	nov-32	Carteira Pulv.	Core	30,9%
CRI Mauá	A-	IGPM+	7,50%	8,12%	3,5	3,4	0,3%	1,4	jun-25	Carteira Pulv.	Core	30,5%
CRI BRF	A+	IPCA+	6,50%	6,30%	3,3	3,2	0,3%	2,6	jan-27	Corporativo	Core	50,8%
Carteira de CRIs	CDI+		2,72%	2,97%	1036,3	1002,4	96%	4,3	-	-	-	65%
	IPCA+		6,24%	7,24%								

\* Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

\*CRI Cabreúva: A operação remunera a IPCA+4,5% (13-18° mês), IPCA+4,75% (19-24° mês) e IPCA+5% (a partir do 25° mês)

\*JFL Jardim Faria Lima: Retorno estimado de IPCA+8,75%a.a. (taxa de aquisição IPCA+7,15% adicionados ao prêmio de 1,60%a.a.);

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador.

### Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
MCCI11	Maua Capital Recebíveis Imobiliários FII	Tático	97,82	2,1%	21,6	1,00	12,7%
KNCR14	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	102,50	1,5%	15,2	-	-
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Tático	9,99	1,2%	12,5	0,14	18,2%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,68	0,7%	6,9	1,60	20,9%
WHGR13	WHG Real Estate FII	Tático	10,00	0,5%	5,0	0,10	12,7%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	103,00	0,5%	4,8	1,70	22,8%
XPCI14	XP Crédito Imobiliário	Tático	94,80	0,3%	3,0	-	-
Carteira de FIIs					6,6%	69,0	16,1%

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

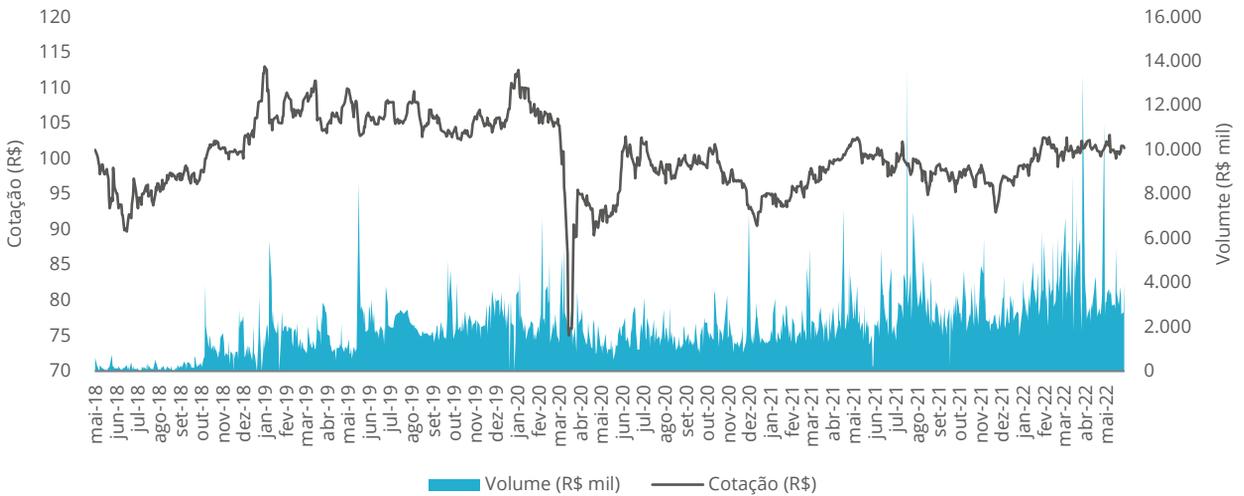
# RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 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	mai/22	abr/22	mar/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	803.234	680.034	975.004	3.912.380	8.257.760
Cotação Fechamento	R\$ 101,50	R\$ 100,95	R\$ 102,48	R\$ 101,50	R\$ 101,50
Volume Total (R\$'000)	R\$ 81.347	R\$ 69.184	R\$ 98.630	R\$ 395.331	R\$ 815.960
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.698	R\$ 3.641	R\$ 4.483	R\$ 3.838	R\$ 3.277



## 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

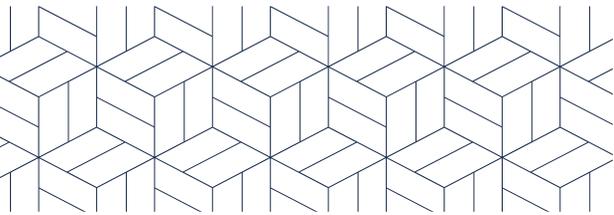
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Maio 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>	9,5%
<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>	8,8%
<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>	8,3%
<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>	6,6%
<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>	6,1%
<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

Maio 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>	4,6%	
<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>	4,5%	
<b>Vencimento</b>	jun-33	



#### 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 da quotas das SPE's e garantia corporativa da Setin.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%	
<b>% PL</b>	4,0%	
<b>Vencimento</b>	jan-25	



#### CRI JFL Jardim Faria Lima

<b>Devedor</b>	JFL Living	O CRI JFL Jardim Faria Lima tem como garantia unidades residenciais no empreendimento Jardim Faria Lima, projeto de alto padrão localizado em endereço nobre da cidade de São Paulo, entre a Avenida Rebouças e Rua Henrique Monteiro, próximo a Av Faria Lima. A companhia foca no desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial long-stay de alto padrão localizados em São Paulo. A operação conta com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fiança da holding/sócios e fundo de reserva e despesas.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	IPCA+ 8,75%	
<b>% PL</b>	3,7%	
<b>Vencimento</b>	fev-32	



#### 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>	3,5%	
<b>Vencimento</b>	set-31	



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI EXTO

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

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 matrícula das unidades com uma razão de garantia de 1,8x – equivalente a 55% de LTV.



#### CRI Patrifarm

<b>Devedor</b>	Patrifarm
<b>Sector Imobiliário</b>	Galpão Logístico / Industrial
<b>Taxa</b>	IPCA + 7,17%
<b>% PL</b>	3,1%
<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>Sector Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM + 7,50%
<b>% PL</b>	3,0%
<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>Sector Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 1,85%
<b>% PL</b>	2,9%
<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 patrimoniais. 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>Sector Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%
<b>% PL</b>	2,8%
<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.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Lindenberg

<b>Devedor</b>	Lindenberg
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	IPCA+ 8,15%
<b>% PL</b>	2,3%
<b>Vencimento</b>	mar-26

O CRI Lindenberg é uma operação de antecipação de resultado de três empreendimentos do grupo, localizados no Itaim Bibi (São Paulo), Vila Mariana (São Paulo) e Cambui (Campinas). Todos empreendimentos já foram lançados, possuem um alto percentual de vendas e também já iniciaram obras. A operação conta com AF de participação da Lindenberg nas SPEs, CF do resultado dos projetos, fiança da holding e de sua controladora e fundos de reserva e despesas.



#### CRI BTG Malls

<b>Devedor</b>	FII BTG Malls
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 1,50%
<b>% PL</b>	2,3%
<b>Vencimento</b>	ago-31

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>	2,1%
<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 Rede Globo

<b>Devedor</b>	Vinci Logística
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,95%
<b>% PL</b>	2,1%
<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.



#### CRI Share Pinheiros

<b>Devedor</b>	Share
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 3,5%
<b>% PL</b>	1,8%
<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 CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de despesas.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | 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, e é um componente essencial no nosso processo de investimento.

Como gostamos de repetir, **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo Clean (sem garantia)**.

#### Locação Multidevedor

30% 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.

#### Principais Garantias

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança;

#### Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal dos recebíveis de cada locatário (controle, correção e vigência dos contratos de locação);
- Monitoramento de índice de cobertura e LTV (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da locatária e/ou da coobrigada.

#### Exemplo | CRI Pátio Malzoni



#### Fluxo

Cessão fiduciária dos contratos de locação de lajes corporativas. Os inquilinos são sólidas empresas como: Google, Casa dos Ventos e Planner.

#### Garantias

Cessão Fiduciária dos Contatos de Locação e alienação Fiduciária de lajes no Edifício AAA Pátio Malzoni, localizado na Avenida Faria Lima.

#### Estoque Performado

5,8% do PL



Nesses CRIs, a incorporadora, na qualidade de devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa, uma vez que o recebível para pagamento da dívida é proveniente, principalmente, da venda das unidades. Nessas operações é comum ter uma regra de "cash-sweep", ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

#### Principais Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

#### Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- Controle do cash-sweep;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

#### Exemplo | CRI Setin Vila Nova Conceição



#### Fluxo

O primeiro nível do pagamento da amortização da dívida é proveniente do cash-sweep das vendas das unidades. Nesse caso, cada unidade vendida amortiza 80% do seu valor de avaliação.

#### Garantias

Unidades residenciais entregues no empreendimento da Setin: JL Vila Nova, localizado ao lado do Pq. do Ibirapuera, em São Paulo – SP, além de garantia Corporativa da Setin e Fundo de Reserva

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### Tipos de Risco

#### Corporativo

67% do PL



Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um locatário, que represente mais de 50% do fluxo de aluguéis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

#### Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária de Contrato de Locação;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

#### Monitoramento e Mitigantes

- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora/locatária, e em alguns casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

#### Exemplo | CRI JK Iguatemi



#### Fluxo

Cessão fiduciária de contratos de locação de lajes corporativas. O principal inquilino é a empresa Johnson & Johnson.

#### Garantias

Alienação Fiduciária de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi, cessão fiduciária dos direitos creditórios de dois contratos de locação e fundo de reserva.

#### Carteira Pulverizada

1% 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)

#### Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Coobrigação (se houver).

#### Monitoramento e Mitigantes

- Todos os CRIs investidos são da série sênior, trazendo um conforto e segurança maior nas operações;
- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimo: a maioria das operações conta com aceleração da série sênior em caso de desenquadramento, diminuindo o risco;
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da coobrigada (se houver).

#### Exemplo | CRI Credits



#### Fluxo

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

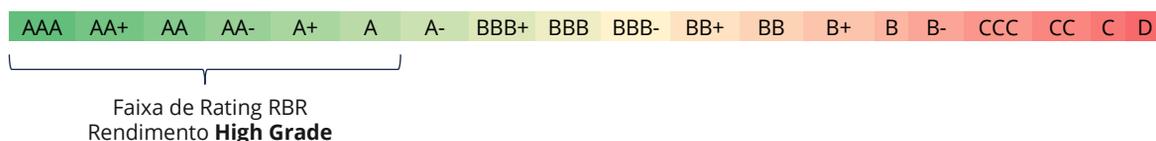
#### Garantias

Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel envolvido, sendo 67% deles localizados em São Paulo e fundo de reserva.

## Metodologia de Análise – Rating RBR

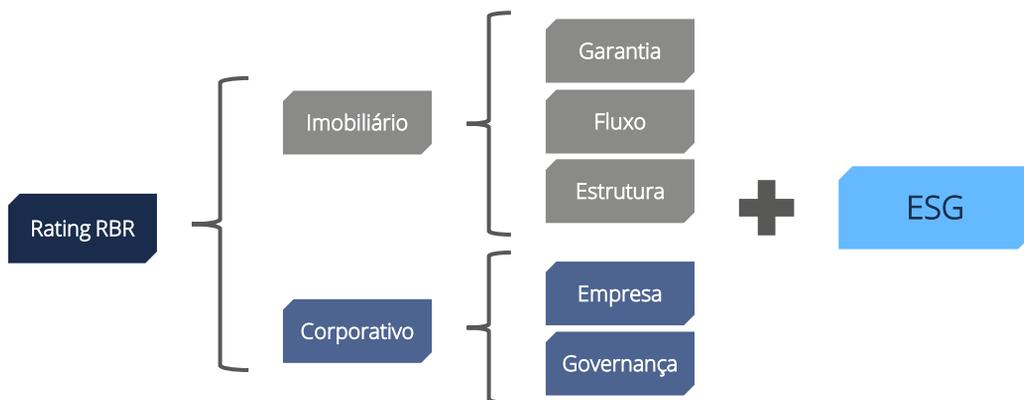
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. 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 anteriormente neste 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.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.



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)**

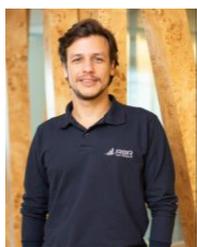
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões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