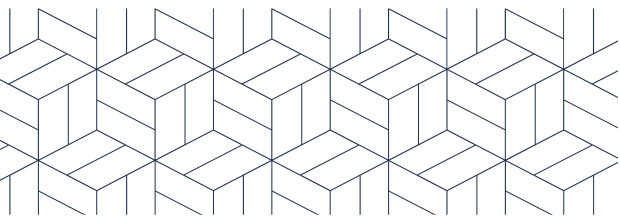


RBRR11

FII RBR Rendimento High Grade



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de setembro foi marcado pelas seguintes movimentações no portfólio: i) Investimento de R\$ 40 milhões no CRI Leroy I e R\$ 80 milhões no CRI Leroy II, operação de antecipação de locação remunerando a IPCA + 7,25% e IPCA + 7,15%, respectivamente. O CRI foi originado, estruturado e 100% investido pela RBR e recebeu uma certificação de Green Bond pela consultoria Resultante (mais detalhes nas páginas 3 e 9); ii) Investimento de R\$ 9 milhões no FII Valora CRI Infra; e iii) Integralização de R\$ 200 mil do CRI Yuca Pinheiros, já existente em carteira.

Distribuímos no mês de setembro R\$ 0,70/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,90% ao ano, e contamos com R\$0,60/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses, além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$ 0,81/cota.

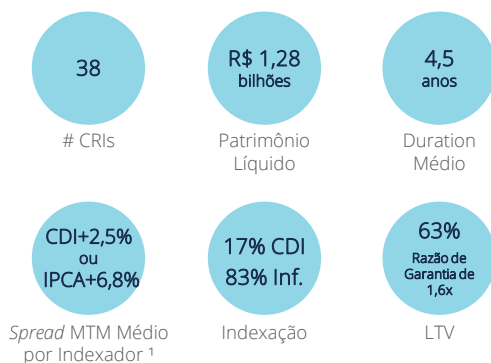
Nos últimos meses, vimos uma discussão e uma aversão aos fundos que tem parcela relevante em IPCA, por conta da deflação pontual dos meses de julho (-0,68%), agosto (-0,36%) e setembro (-0,29%). Entendemos que essas deflações impactam pontualmente o resultado dos ativos no mês, e que entre as principais estratégias para minimizar a queda de rendimentos estão: (i) os resultados acumulados e ainda não distribuídos; (ii) juros acruados na carteira que ainda não se tornou caixa e pode destravar valor à medida que os títulos amortizam; (iii) parcela de ativos que possuem proteção contra deflação mensal, o que minimiza os impactos nos proventos; e (iv) diversificação de indexadores na carteira. Reforçamos que boa parte do mercado ainda é centrada apenas nos dividendos mensais e não no Risco x Retorno dos fundos no médio-longo prazo, e essa abordagem produz um viés perigoso. Nessa linha, acreditamos que o investidor deveria observar: i) qualidade da gestão e trackrecord do Fundo; ii) qualidade e diversificação dos ativos (garantias, localização, devedores e segmentos) e iii) composição dos indexadores e taxa média da carteira.

Seguindo a nossa estratégia de comunicação e transparência com o mercado, publicaremos em outubro, o nosso [6º Relatório de Risco Semestral](#), referente aos últimos 6 meses, onde mostramos uma visão geral dos principais indicadores das operações e sua evolução ao longo dos últimos dois anos. As operações são acompanhadas pelo time de monitoramento da RBR, que atua ativamente no acompanhamento das garantias, *covenants* obrigatórios e indicadores gerenciais.

Adicional ao relatório de risco, aproveitamos para reforçar que mensalmente disponibilizamos a planilha de fundamentos ([link](#)) no formato excel no nosso site com maiores detalhes das operações e dos resultados do fundo. E que, dentro da nossa estratégia de secundário de CRI, 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 mais informações.

 [Ouça o resumo mensal do fundo](#)

Principais Características do Portfólio

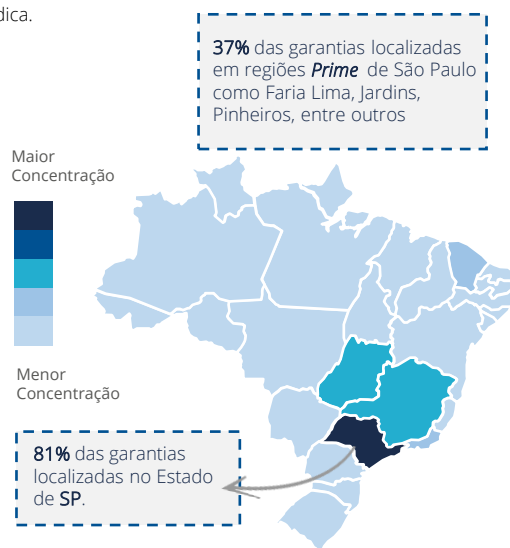


Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0,70 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,77% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	9,68% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 12,74 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	14,05% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 4,47 milhões

Localização das Garantias

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



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	119.796	13.438.908	R\$ 1.286.234.896	R\$ 95,71	R\$ 90,60	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

Logo no início do mês de setembro a RBR teve acesso ao relatório preliminar de resultados da submissão do RBR Properties ao GRESB. Conforme mencionamos anteriormente, o processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão do fundo com base em referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. Apesar de ainda contar

com poucos participantes no Brasil, o GRESB referencia ativos e portfólios internacionais, classificando-os com métricas que evoluem a cada ano. A partir do dia 17 de outubro poderemos publicar em nosso site e redes sociais os resultados da avaliação referente ao ano de 2021 (prazo de embargo oficial do GRESB 2021/2022). Iniciamos para o ano corrente de 2022 o processo de avaliação e submissão também do nosso fundo de logística, o RBRL11, além da nova submissão do RBRR11.

Além disso, em setembro liquidamos uma operação de crédito verde originada e investida na totalidade pela RBR. O CRI Leroy recebeu a avaliação externa por parte da Resultante, empresa especialista em análise, consultoria para as práticas empresariais de ESG, atuante desde 2013, com foco no mercado financeiro, e foi classificado como 'Título Verde' e passa a compor o portfólio de um dos nossos FII de crédito imobiliário, o RBR High Grade (RBRR11). A operação consiste numa dívida (CRI) que possui como garantia o ativo logístico 'CD Leroy', detido 100% pelo fundo XP Log (XPLG11). Segundo documento publicado pela Resultante "O ativo lastro da operação possui certificação AQUA no nível 'Excellent', acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas". O galpão recebeu ótimas avaliações de sua gestão de resíduos, recursos hídricos, energia e qualidade da água. Além de estar em dia com as suas obrigações ambientais, está inserido na Área de Proteção Ambiental de Cajamar.

Há poucas emissões de crédito temáticas no setor, tanto no Brasil quanto na América Latina. A RBR se orgulha de fomentar o mercado de crédito sustentável junto ao fundo XP Log (XPLG11), proprietário do ativo. Verifique o relatório de parecer da Resultante sobre a operação em [nossa página](#).

 Cenário Macro Econômico

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma desaceleração econômica, os fortes dados do mercado de trabalho apontam para uma direção contrária, indicando um período ainda prolongado de inflação elevada. O tesouro americano de 10 anos, referência para o mercado de capitais, atingiu nível próximo de 4,0% - maior patamar desde a crise imobiliária americana de 2008.

No Brasil, o primeiro turno das eleições surpreendeu com a proximidade dos votos aos candidatos Lula e Bolsonaro, que irão para o segundo turno no dia 30/out em uma disputa acirrada. Sobre os dados econômicos do mês, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis somado à queda do preço do petróleo continuam refletindo um cenário deflacionário de curto prazo. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68%, em ago/22 foi de -0,36% e a expectativa para set/22 é uma nova deflação de 0,32%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do fim do ciclo de aperto monetário com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram uma performance positiva, com média de 1,0% em set/22. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou - 0,17% no mês.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

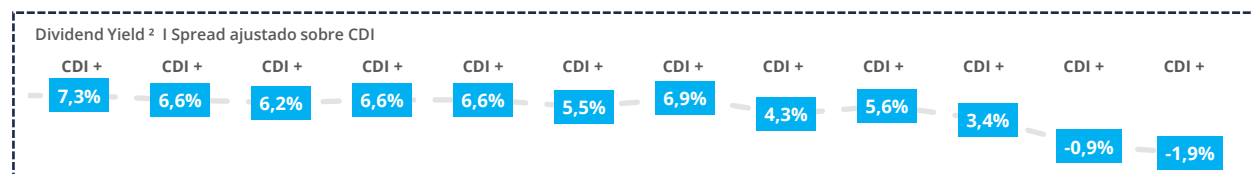
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,70 por cota** como rendimento referente ao mês de **setembro/2022**. O pagamento ocorreu no dia **19/10/2022** aos detentores de cotas em **11/09/2022**. 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\$)	set/22	ago/22	jul/22	Acum. 2022	12M	Início
(+) Receitas	11.169.121	16.375.772	17.187.898	121.893.618	163.447.973	324.287.680
Juros (CRI)	6.772.631	7.592.626	6.259.207	56.255.021	71.603.208	162.284.793
Correção Monetária (CRI)	3.168.140	7.075.154	8.539.685	53.415.284	76.860.061	125.593.177
LCI	-	-	-	-	-	1.626.230
Dividendos de FILs	792.830	773.924	793.064	6.462.966	8.378.291	21.605.407
Liquidez	435.521	934.068	1.595.942	5.760.348	6.606.411	13.178.073
(-) Despesas	(1.109.972)	(1.127.931)	(1.145.529)	(9.007.789)	(11.676.800)	(32.877.758)
Despesas do Fundo	(1.109.972)	(1.127.931)	(1.145.529)	(9.007.789)	(11.676.800)	(32.877.758)
(=) FFO Funds from Operations	10.059.150	15.247.841	16.042.369	112.885.829	151.771.172	291.409.922
Receitas Não-Recorrentes CRLs	-	-	531.377	2.945.367	4.728.367	22.828.008
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	-	(1.786)	(27.785)	1.687.019	1.799.849	10.280.711
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	(9.634.578)	(29.667.159)
(=) Resultado Final	10.059.150	15.246.055	16.545.962	117.518.215	148.664.810	294.851.482
Reservas	(651.914)	(1.807.146)	(1.763.163)	(5.241.399)	(6.648.192)	(7.997.064)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(1.427.862)	(1.427.862)	(2.461.818)
(=) Rendimento Distribuído	9.407.236	13.438.908	14.782.799	110.848.955	140.588.756	284.305.397
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,70	1,00	1,10	9,87	12,74	38,32
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	9,68%	12,90%	14,28%	14,78%	14,06%	16,32%

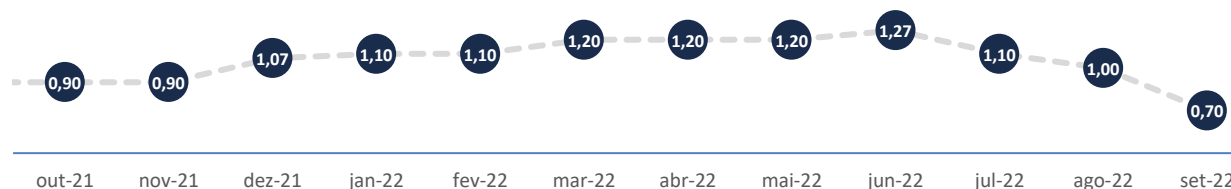
1 - Dividend Yield constitui o rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

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

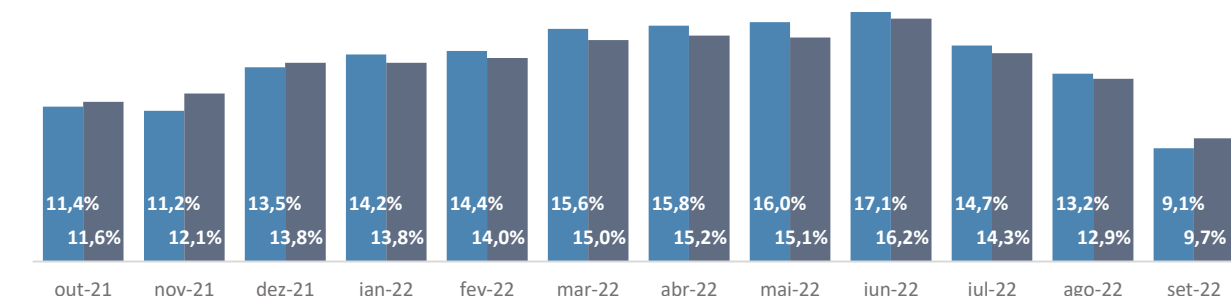


2 - Dividend yield calculado com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o CDI do mês anualizado, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa justa.

● Dividendo - R\$/cota



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



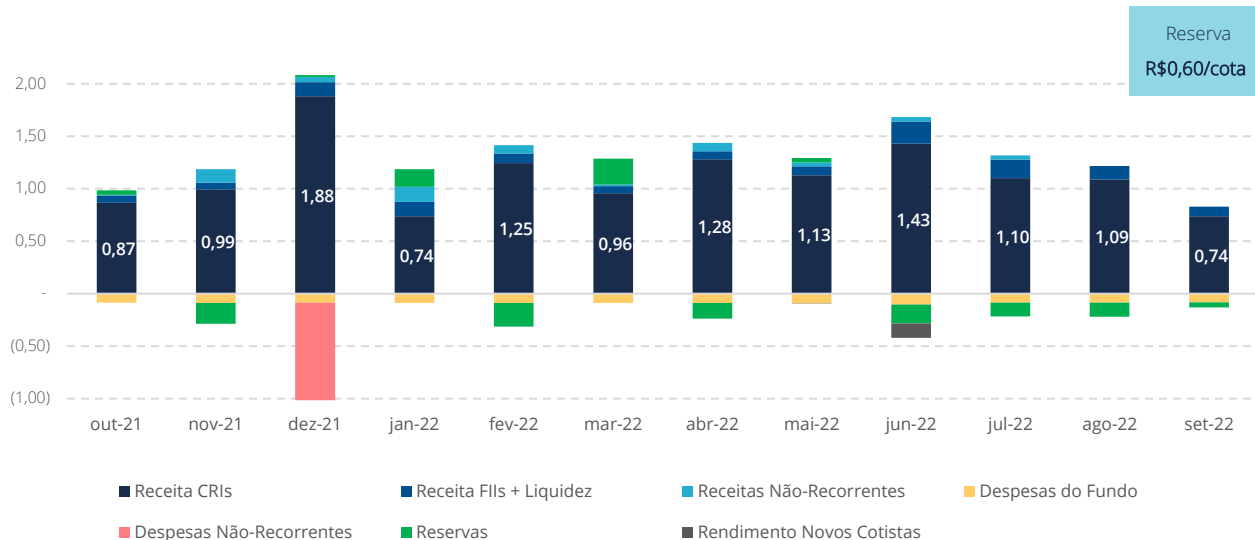
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal



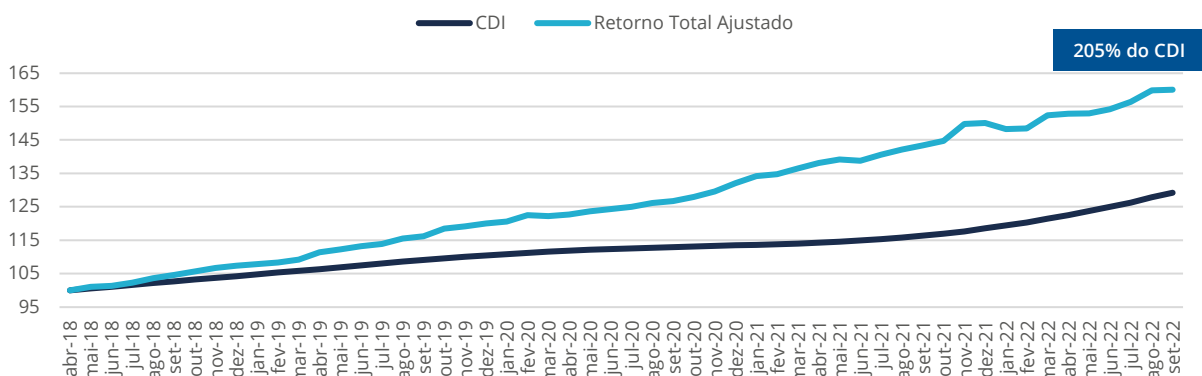
Composição dos Rendimentos (R\$ / cota) - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

[Clique Aqui](#)

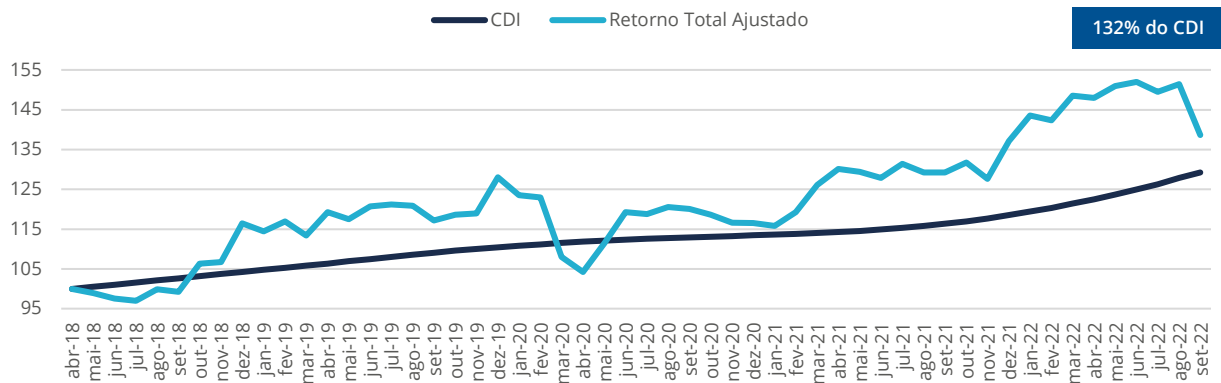


Retorno Total Ajustado³

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



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

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 86%

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 | 17%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

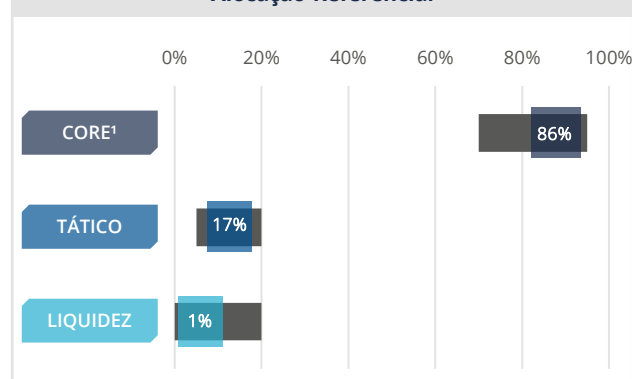
- > Book *High Grade* CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto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

LIQUIDEZ | 1%

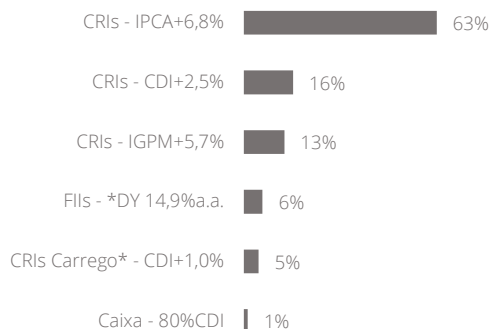
Recursos aguardando alocação futura

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

Alocação Referencial



Indexação e Spread MTM - % do PL

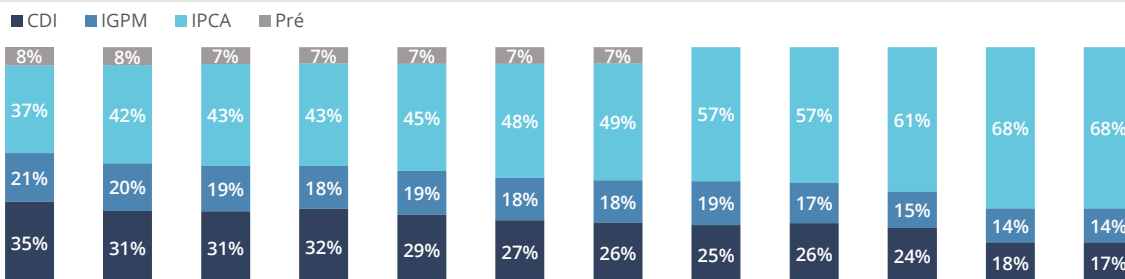


*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

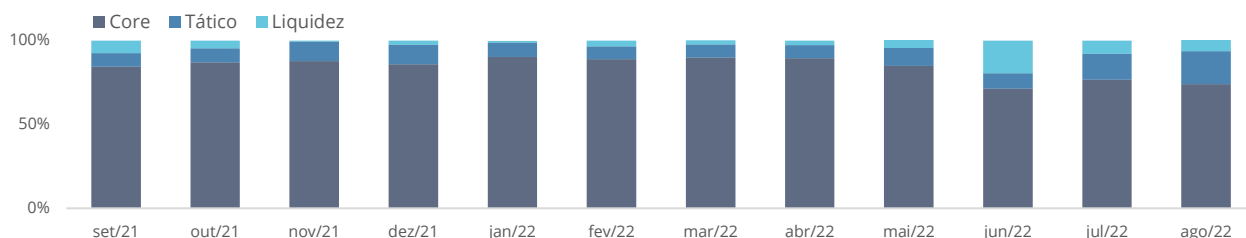
*Os CRIs classificados como "Carrego" são alocações temporárias de curto prazo, entre 30-60 dias, mantidas até finalizarmos os investimentos que estão em curso nos CRIs Core do pipeline. Essas alocações remuneraram em média CDI+1,0% ao ano, o que representa 32% a mais do que o caixa remunera hoje (80% do CDI).

1 - As compromissadas, que fecharam o mês representando 4% do PL, estão sendo consideradas dentro da estratégia Core.

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia

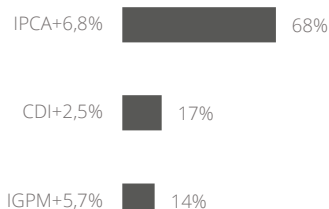


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

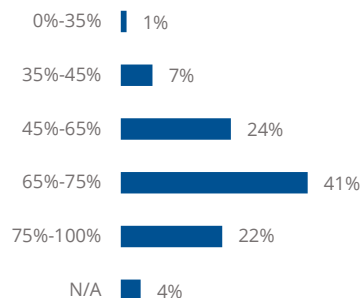
Setembro 2022 | Relatório Mensal

Características da Carteira de CRIs

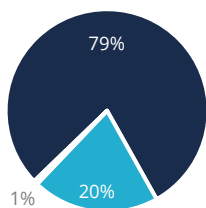
Spread MTM Médio por Indexador ¹ - % da carteira de CRIs



Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

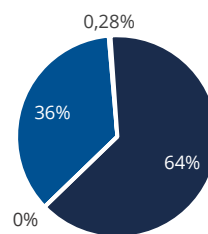


Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



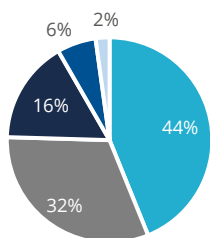
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



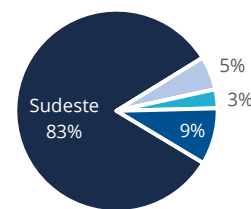
■ Locação Mult. ■ Carteira Pulv. ■ Corporativo ■ Estoque

Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



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

Localização das Garantias - % da carteira de CRIs

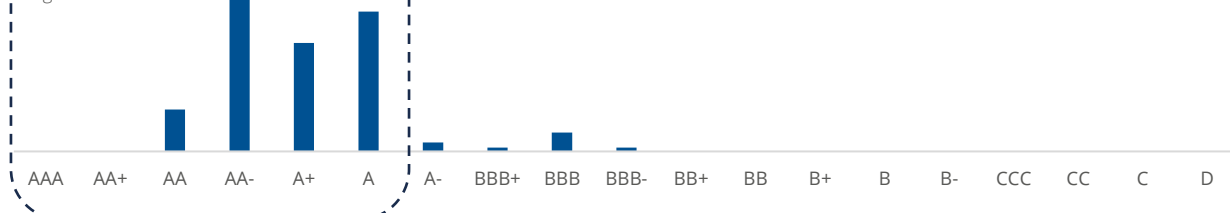


■ Sudeste ■ Sul ■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

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

Rating RBR

92,8% das operações com rating maior ou igual a "A"



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 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	Montante Curva (R\$ MM)	Montante MTM (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI GT - Banco do Brasil	A+	IGPM+	4,75%	5,75%	109,0	103,5	8,0%	2,1	dez-34	Corporativo	Core	74,3%
CRI JK Financial Center	A	IPCA+	6,40%	7,10%	102,3	99,4	7,7%	4,4	nov-31	Locação Mult.	Core	77,3%
CRI JK Iguatemi - IPCA	AA-	IPCA+	5,40%	6,09%	98,5	95,2	7,4%	5,0	jun-33	Corporativo	Core	74,5%
CRI Leroy II	AA-	IPCA+	7,25%	7,21%	80,4	80,1	6,2%	8,8	mar-36	Corporativo	Core	37,1%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	7,75%	6,19%	70,5	70,9	5,5%	6,1	fev-32	Corporativo	Core	75,7%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,50%	5,65%	75,5	69,2	5,4%	1,4	abr-24	Corporativo	Core	37,9%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	IGPM+	4,75%	5,75%	69,5	66,0	5,1%	2,1	dez-34	Locação Mult.	Core	77,9%
CRI CD Guarulhos	A	IPCA+	7,40%	6,77%	58,4	60,2	4,7%	5,0	jul-34	Locação Mult.	Core	59,9%
CRI GE Barueri	A+	IPCA+	6,25%	6,46%	55,1	53,7	4,2%	8,6	jun-32	Corporativo	Core	61,2%
CRI BTG Malls	A	CDI+	1,50%	3,00%	52,6	50,0	3,9%	3,4	ago-31	Locação Mult.	Core	46,6%
CRI JK Iguatemi - CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,15%	47,3	47,3	3,7%	5,5	jun-33	Corporativo	Core	72,3%
CRI Leroy I	AA-	IPCA+	7,15%	7,11%	40,1	40,1	3,1%	3,1	ago-27	Corporativo	Core	37,0%
CRI Pátio Malzoni	A+	IPCA+	5,92%	6,65%	38,7	36,9	2,9%	7,1	set-31	Locação Mult.	Core	68,2%
CRI Patrifarm	BBB	IPCA+	7,17%	7,57%	30,3	30,4	2,4%	3,5	mai-30	Locação Mult.	Core	46,7%
CRI Itaim Bibi AAA	AA	CDI+	1,85%	1,85%	30,4	30,4	2,4%	3,5	out-31	Corporativo	Core	50,6%
CRI Share Pinheiros	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	25,1	25,1	2,0%	3,7	mai-31	Corporativo	Core	74,1%
CRI Rede Globo	AA-	IPCA+	6,95%	6,76%	24,1	24,4	1,9%	6,2	jan-37	Corporativo	Core	68,6%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	CDI+	1,30%	2,50%	23,4	22,3	1,7%	4,7	set-34	Locação Mult.	Core	45,5%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	8,86%	21,7	20,9	1,6%	3,1	mar-26	Corporativo	Core	67,4%
CRI Brookfield IPCA	A	IPCA+	8,85%	8,14%	14,9	15,3	1,2%	2,5	jul-27	Locação Mult.	Tático	70,0%
CRI Yuca Pinheiros	BBB	IPCA+	7,50%	8,20%	14,7	14,5	1,1%	3,8	dez-26	Corporativo	Core	74,9%
CRI JFL	AA-	IPCA+	6,87%	7,07%	12,9	12,9	1,0%	2,0	jul-31	Locação Mult.	Core	65,5%
CRI Torre Supupira	A	CDI+	1,50%	1,70%	10,4	10,3	0,8%	2,2	jun-27	Locação Mult.	Core	72,6%
CRI Setim SP	A+	CDI+	3,50%	3,50%	10,1	10,1	0,8%	1,2	jan-25	Corporativo	Core	72,6%
CRI Brookfield CDI	A+	CDI+	1,15%	1,15%	10,0	10,0	0,8%	2,3	jul-27	Locação Mult.	Tático	35,0%
CRI Bem Brasil	BBB-	IPCA+	5,70%	5,99%	9,6	9,4	0,7%	4,0	set-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI HBR	A+	IPCA+	6,00%	7,48%	10,0	9,3	0,7%	5,3	jul-34	Locação Mult.	Core	62,1%
CRI JSL I	A	IPCA+	6,00%	6,90%	7,5	7,6	0,6%	5,5	jan-35	Corporativo	Core	66,8%
CRI JSL II	A	IPCA+	6,00%	6,90%	7,0	7,1	0,6%	5,5	jan-35	Corporativo	Core	66,8%
CRI Log IV	AA-	IPCA+	6,30%	6,74%	7,2	7,1	0,6%	4,7	mar-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI MRV III	AA-	IPCA+	6,60%	6,77%	7,0	6,9	0,5%	5,0	fev-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI Tecnisa	A	IPCA+	6,34%	8,81%	7,2	6,8	0,5%	2,3	fev-26	Corporativo	Tático	N/A
CRI Direcional II	A+	IPCA+	6,40%	6,34%	6,0	6,1	0,5%	6,0	jun-32	Corporativo	Tático	N/A
CRI Rede D'or 2	BBB+	IPCA+	4,99%	6,42%	5,5	4,9	0,4%	10,0	mai-36	Corporativo	Tático	N/A
CRI GPA II	A	IPCA+	5,60%	6,96%	4,8	4,8	0,4%	5,9	dez-35	Corporativo	Core	70,3%
CRI MRV	BBB+	IPCA+	5,43%	6,82%	5,0	4,5	0,4%	6,3	abr-31	Corporativo	Tático	N/A
CRI Creditas	A+	IPCA+	6,50%	8,78%	3,3	3,3	0,3%	4,0	nov-32	Carteira Pulv.	Tático	30,7%
CRI BRF	A+	IPCA+	6,50%	6,72%	3,0	2,9	0,2%	2,3	jan-27	Corporativo	Core	47,1%
Carteira de CRIs		CDI+	2,01%	2,51%	1202,8	1173,4	91%	4,5	-	-	-	63%
		IPCA+	6,53%	6,78%								

*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+7,75%a.a. (taxa de aquisição IPCA+7,15% adicionados ao prêmio de 0,60%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	97,40	1,7%	21,5	1,10	14,1%
KNCR14	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	102,40	1,2%	15,2	1,30	16,6%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Tático	9,58	0,9%	11,8	0,10	12,7%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	96,49	0,5%	6,0	1,00	12,6%
WHGR11	WHG Real Estate FII	Tático	9,45	0,1%	0,7	0,11	14,0%
-	Valora CRI Infra FII	Tático	102,25	1,6%	20,7	1,30	16,6%
-	NAVI Crédito Imobiliário FII	Tático	10,12	0,2%	2,0	-	-
Carteira de FIIs				6,1%	78,0		14,9%

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

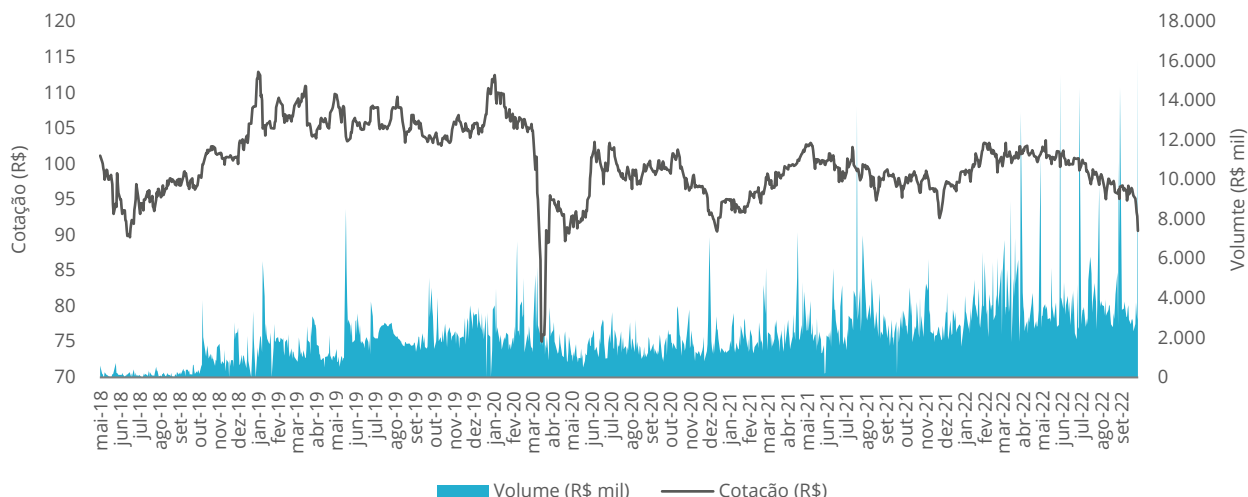
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 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	set/22	ago/22	jul/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	990.067	964.261	908.141	7.622.218	9.378.856
Cotação Fechamento	R\$ 90,60	R\$ 96,40	R\$ 98,31	R\$ 90,60	R\$ 90,60
Volume Total (R\$'000)	R\$ 93.948	R\$ 93.551	R\$ 89.842	R\$ 757.739	R\$ 928.205
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 4.474	R\$ 4.067	R\$ 4.278	R\$ 4.009	R\$ 3.713



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
- 7ª Emissão (jun/22): 3.076.608

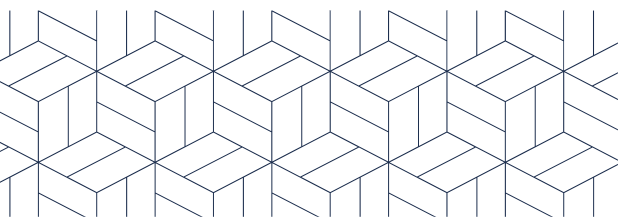
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

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



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

Apêndices



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Green Towers – Banco do Brasil

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

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



CRI JK Financial Center

Devedor	Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,40%
Vencimento	nov-31

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

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

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



CRI Leroy II

Devedor	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+7,25%
Vencimento	mar-36

Operação de antecipação de locação com o fundo logístico XP Log, lastreada em contrato de aluguel (contrato BTS) de um galpão logístico em Cajamar-SP com a empresa Leroy Merlin. O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação. A operação recebeu um certificado de Green Bond pela consultoria especializada Resultante.



CRI JFL Jardim Faria Lima

Devedor	JFL Living
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 7,75%
Vencimento	fev-32

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.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+4,5%*
Vencimento	abr-24

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

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



CRI Faria Lima Business Center

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

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



CRI CD Guarulhos

Devedor	Nagumo
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA + 7,40%
Vencimento	jul-34

Operação lastreada em contrato de locação de uma rede de supermercados, com forte atuação em São Paulo - SP e cidades do interior. A operação também conta com a alienação fiduciária do centro de distribuição do grupo: um galpão logístico com localização estratégica na Rod. Presidente Dutra, região de Guarulhos – SP.



CRI GE Barueri

Devedor	Bluemacaw Logística FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+ 6,00%
Vencimento	jun-32

Operação para o financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri/SP com mais de 35 mil m² de ABL, a 40km da Capital. O pagamento do CRI está atrelado aos contratos de locação do ativo, sendo o locatário majoritário a General Eletric Brasil, multinacional com sólida posição financeira. O CRI conta com cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e alienação fiduciária do imóvel, apresentando um LTV de 55%.



CRI BTG Malls

Devedor	FII BTG Malls
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,50%
Vencimento	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.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI JK Iguatemi - CDI

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

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



CRI Leroy I

Devedor	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+7,15%
Vencimento	ago-27

Operação de antecipação de locação com o fundo logístico XP Log, lastreada em contrato de aluguel (contrato BTS) de um galpão logístico em Cajamar-SP com a empresa Leroy Merlin. O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação. A operação recebeu um certificado de Green Bond pela consultoria especializada Resultante.



CRI Pátio Malzoni

Devedor	FII Bluemacaw Catuaí
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 5,92%
Vencimento	set-31

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.



CRI Patrifarm

Devedor	Patrifarm
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 7,17%
Vencimento	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 Itaim Bibi AAA

Devedor	AMY
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 1,85%
Vencimento	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.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Share Pinheiros

Devedor	Share
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	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.



CRI Rede Globo

Devedor	Vinci logística
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,95%
Vencimento	jan-37

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 JCC Iguatemi Fortaleza

Devedor	Calila Investimentos
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,30%
Vencimento	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 Lindenberg

Devedor	Lindenberg
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 8,15%
Vencimento	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 Brookfield IPCA

Devedor	BSREP IV CHRYSOCOLLA POOLING LLC
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa	IPCA + 8,85%
Vencimento	jul-27

Operação de crédito para aquisição de lajes corporativas em "imóveis alvo" de alto padrão bem localizados principalmente em São Paulo – SP e outras capitais. A operação possui como garantias a alienação fiduciária destes imóveis, alienação de cotas de FIs proprietários e cessão fiduciária dos contratos de locação.

Brookfield

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 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

36% 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 Contratos de Locação e alienação Fiduciária de lajes no Edifício AAA Pátio Malzoni, localizado na Avenida Faria Lima.

Corporativo

63% 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 algum 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.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

0,3% 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.

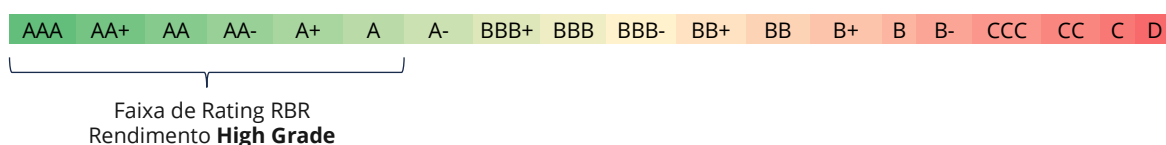
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Metodologia de Análise – Rating RBR

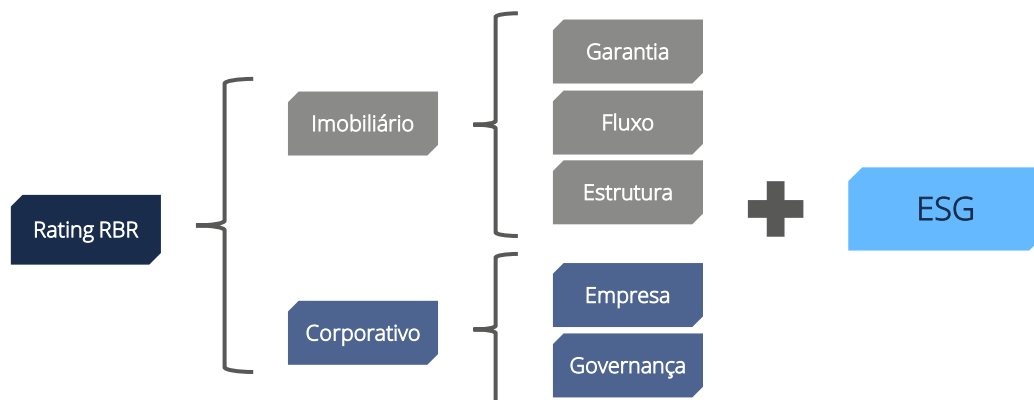
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito.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

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



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados 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).

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Setembro 2022 | Relatório Mensal

 Aprovação das Operações

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

**Ricardo Almendra – CEO (Fundador)**

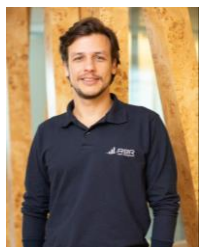
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões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

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

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de 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.