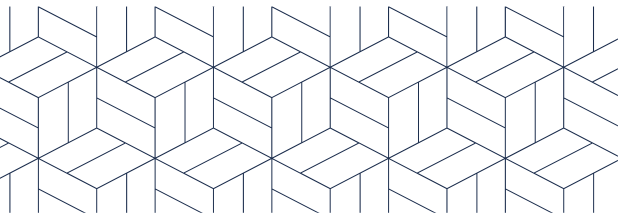


# **RBRR11**

## **FII RBR Rendimento High Grade**



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Nota do Gestor

O mês de dezembro foi marcado pelas seguintes movimentações no portfólio dentro da estratégia Core de CRIs:

- Pré-pagamento de R\$ 145 milhões dos CRIs JK Iguatemi IPCA e CDI, destravando R\$ 3,7 milhões de inflação acumulada (R\$0,28/cota) além do recebimento de prêmio de pré-pagamento de R\$ 1,2 milhões (R\$0,09/cota);
- Investimos R\$ 101 milhões no CRI Brookfield JK IPCA, remunerando a IPCA+6,55% a.a. e R\$ 71 milhões no CRI Brookfield JK CDI, remunerando a CDI+2,15% a.a. As operações foram originadas, estruturadas e investidas 100% pela RBR;
- Investimos R\$ 38 milhões no CRI Carteira MRV III (série I) e R\$ 32 milhões no CRI Carteira MRV III (série II). Operações originadas, estruturadas e 100% investidas pela RBR, que contam com uma estrutura robusta de garantias. A taxa de emissão dos CRIs foi CDI+3,0%a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de CDI+4,0%a.a.;

Dentro da estratégia Tática de FIIs, vendemos R\$ 6 milhões do KNCR11 e R\$ 2 milhões do VRTA11 próximo ao preço de compra, e investimos R\$ 4 milhões na oferta do FII NAVI.

Distribuímos no mês de dezembro R\$ 0,90/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,67% ao ano, e contamos com R\$0,25/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses, além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$ 0,41/cota.

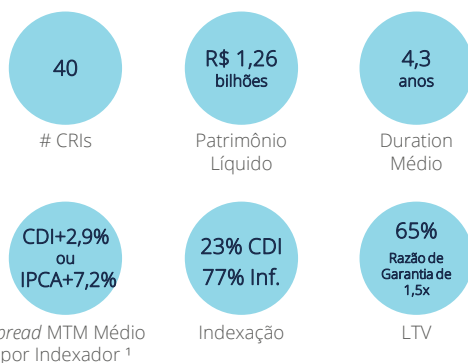
Adicionamos na [página 9](#) uma tabela com a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Seguindo a nossa estratégia de comunicação e transparência com o mercado, publicamos 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.

Confira na próxima página a [retrospectiva](#) que preparamos com os principais destaques de 2022.

 Ouça o resumo mensal do fundo

### Principais Características do Portfólio

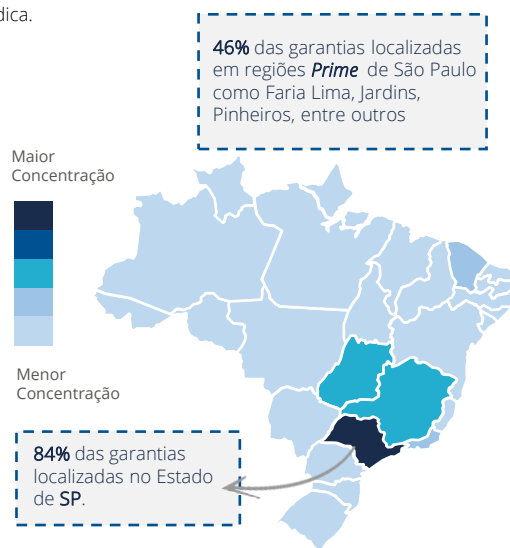


### Resultado

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| > Dividendo Distribuído do Mês               | R\$ 0,90 / cota  |
| > Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)        | 1,07% a.m.       |
| > Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado) | 13,67% a.a.      |
| > Dividendo Distribuído Últimos 12M          | R\$ 12,17 / cota |
| > Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)        | 14,45% a.a.      |
| > Volume Diário Médio Negociado              | R\$ 4,15 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   | 128.356  | 13.438.908     | R\$ 1.264.255.002,92 | R\$ 94,07 | R\$ 84,22      | Gestão: 0,8% a.a.<br>Adm.: 0,15% a.a.<br>Perf.: 20% > CDI |

1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas marcadas a mercado 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.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### « Retrospectiva 2022

#### Carteira de CRIs

- **R\$ 684 milhões** investidos em CRI no mercado primário;
- **22** novas operações;
- **87%** Ancoragem RBR (Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão)
- **100%** da carteira em dia com as suas obrigações;
- **Gestão Ativa:** Acompanhamento próximo no monitoramento dos CRIs e nas movimentações da carteira;
- **Sólidas Garantias:** 65% de LTV, sendo 84% das garantias em São Paulo

#### Secundário de CRIs

- **Nova Estratégia** da gestão e divulgação de ativos elegíveis a negociação ([link](#));
- **R\$ 20 milhões** de compra;
- **R\$ 75 milhões** de venda;
- **R\$ 2,9 milhões (R\$0,21/cota)** de resultado adicional;

#### Estratégia Tática de FIIs

- **R\$ 126 milhões** de investimento em cotas de FIIs;
- **R\$ 76 milhões** de venda em cotas de FIIs;
- **R\$ 1,6 milhões (R\$0,12/cota)** de ganho de capital nas movimentações;

#### Comparativo 2021 x 2022

|                                         | 2021             | 2022             |                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b>               | R\$ 1,04 bilhões | R\$ 1,26 bilhões | <b>7ª Emissão</b><br>R\$ 300 milhões<br><br><b>3 meses</b><br>para alocar o montante captado em estratégias Core                                                                             |
| <b># Cotistas</b>                       | 84 mil           | 128 mil          |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Liquidez Diária no Ano</b>           | R\$ 2,6 milhões  | R\$ 4,1 milhões  |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Total Distribuído</b>                | R\$ 9,77 /cota   | R\$ 12,17 /cota  |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Distribuição Média Mensal</b>        | R\$ 0,81 /cota   | R\$ 1,01 /cota   |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dividend Yield Médio<sup>1</sup></b> | 9,88% a.a.       | 14,45% a.a.      | <b>Resultados para 2022</b><br><b>R\$ 0,25/cota</b> de reserva que serão distribuídos nos próximos meses;<br><b>R\$ 0,41/cota</b> de resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído |

1 – Rendimento do ano sobre a cota a mercado no mês de fechamento de dezembro de R\$84,22

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### ESG

O ano de 2022 foi mais um ano de evoluções e aprendizados quando falamos da atuação ESG da RBR. Nós iremos divulgar no primeiro trimestre nosso Relatório Anual de Sustentabilidade, mas aproveitaremos a seção deste mês dos relatórios mensais para relembrar alguns dos destaques e importantes conquistas realizadas ao longo do ano nesta temática:

- Evoluímos no processo de integração de fatores ESG nas estratégias de investimento da RBR.
- Programa de investimentos sociais foi implementado com sucesso e, conforme amplamente divulgado, atingimos o patamar de 2% do nosso lucro destinado para cinco entidades com trabalhos sérios e transformacionais. Conheça mais sobre as [entidades aqui](#).
- A governança e sociedade da RBR como empresa também evoluiu. Atualmente são 15 sócios, entre 52 profissionais, com novas vertentes como Infraestrutura e nosso escritório estabelecido em NY, liderados por sócios experientes e alinhados ao crescimento do todo.
- Realizamos a estruturação e investimento de um ativo de crédito (CRIs) certificado como verde pela Resultante (consultoria especializada em sustentabilidade adquirida pela KPMG) por meio do RBRR11.
- Atingimos a certificação LEED Gold de Operações e Manutenção do Ed. Amauri, 305. O Edifício faz parte do portfólio do RBRR11 e foi 100% retrofitado pela RBR. Um caso de sucesso não apenas na valorização relevante do ativo, como também em ganho de eficiência operacional e nível de sustentabilidade.
- Recebemos a certificação de fundo Verde pela Nint (antiga Sitawi, maior empresa de consultoria e avaliação ESG da América Latina) para o Fundo de Desenvolvimento de Desenvolvimento Comercial.
- Concluímos a submissão do RBRR11 ao GRESB, processo que ocorrerá novamente e incluirá o nosso portfólio logístico (RBRL11) no próximo ano.

Sabemos que estamos só no início desta longa jornada. Para 2023, planejamos manter e ampliar as metas corporativas e de investimentos, entendendo o impacto relevante de nossa atividade e praticando de forma efetiva o 'Investir de Um Jeito Melhor'.



RBR começa a apoiar as entidades sociais educacionais **Colégio Mão Amiga** e **Instituto Rizomas**

RBR começa a apoiar o **Instituto Ambikira** e o programa de bolsas **Adote Um Aluno**, da Faculdade de Direito Largo do São Francisco

Ed. Amauri 305, ativo do RBRR11, recebe certificação **LEED Gold (O+M)**, com 72 pontos

Janeiro  
2022

Abril  
2022

Maio  
2022

Setembro  
2022

Março  
2022

Julho  
2022

Dezembro  
2022

Nova estrutura de comunicação, em especial novo site, sobre a temática

Publicação do **Relatório Anual ESG** da RBR Asset de 2021, no site da gestora

RBRR11 investe no **CRI Verde Leroy**, para ativo detido pelo XPLG11

Publicação da **Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor'** no site da gestora

Fundo de **Desenvolvimento Comercial** recebe certificação de **Fundo Verde**, pela agência independente **SITAWI**.



RBRR11 conclui o processo de avaliação pelo **GRESB** e é divulgado o relatório de avaliação no site da gestora



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Cenário Macro Econômico

Os mercados globais encerram o ano de 2022 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses do ano, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Em Dez/22, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 50bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,50% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell reforçou que não pretendem cortar os juros enquanto a inflação não estiver enquadrada na meta de 2% - último CPI veio abaixo do esperado, porém ainda totaliza 7,1% nos últimos 12 meses. Além disso, comentou que o mercado de trabalho ainda não deu sinais significativos de arrefecimento, seguindo com as menores taxas de desemprego históricas (3,5%).

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em queda. Ao longo do ano caíram -19,44% e -27,33% respectivamente.

### Cenário Imobiliário 2022

O mercado imobiliário passa por um período de mudanças desde a pandemia, como implementação do home office de forma estrutural em alguns segmentos de empresas, afetando a taxa de ocupação nas lajes corporativas, e aumento da utilização do e-commerce como meio de consumo – afetando tanto a dinâmica dos shoppings, que procuram se adaptar, quanto o aumento da procura de galpões *last mile* próximos à São Paulo. Para entender melhor o cenário atual, é importante também ressaltar em qual estágio do ciclo imobiliário estamos: com a alta de juros e avanço inflacionário também do custo de obra, a viabilidade de novos projetos para construtoras e incorporadoras torna-se um desafio, devido ao custo de capital elevado. Com isso, vivemos um momento mais restritivo com oportunidades pontuais em novos projetos.

A partir deste panorama, destacamos na sequência a foto de encerramento do ano em cada setor.

### Para contextualizar o cenário econômico brasileiro de 2022:

| PIB   | Desemprego | Dólar | Selic  | INCC   | IPCA   | IBOV   | IFIX   |
|-------|------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| +3,0% | 8,30%      | 5,28  | 13,75% | +9,27% | +5,79% | +4,69% | +2,22% |

### Shoppings:

Sobre o setor de shoppings, o Brasil conta com aproximadamente 620 shoppings espalhados pelo Brasil, com uma concentração no Sudeste de mais de 50%. Todos somados totalizam mais de 17mm de m² de ABL e 112 mil lojas. A relevância do setor também é notável ao avaliarmos o fluxo de visitantes por mês, que se aproxima de 400 milhões de pessoas por mês, segundo a ABRASCE. Para 2023 estão previstos lançamentos de mais 13 novos Shoppings.

As operadoras dos shoppings vêm se adaptando às demandas por compras online. Aliansce Sonae, por exemplo, conta com a box delivery e PEG, iniciativas logísticas *last mile* com desenvolvimento tech, do mesmo modo que o Iguatemi desenvolveu o Iguatemi 365 (marketplace) e Multiplan o app Multi.

Em termos de vendas, os shoppings vêm apresentando números já superiores ao pré-pandemia. Em 2022, os portfólios das empresas de capital aberto do segmento tendem a apresentar NOI médio superior a 20% acima do ano de 2019, além de uma baixa taxa de vacância próxima da faixa de 4%.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 5 fundos de shoppings integram o IFIX e, juntos, representam 7,4% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou um retorno de 9,2%, sendo o setor com melhor desempenho no período.

### Logístico:

O setor logístico brasileiro conta com aproximadamente 23 milhões de m² de ABL detido por players institucionais, sendo que ¾ estão localizados no Sudeste. No ano de 2022, o mercado teve uma absorção líquida de mais de 1,6mm de m² e aumentou o aluguel médio pedido em +15% (de R\$20/m² para R\$23/m²), com taxa de vacância média de 10%.

Como mencionado acima, conforme maior proximidade à cidade de São Paulo, mais caro o aluguel médio, como podemos ver abaixo:

|          | Até 15km | 15km – 30km | 30km – 60km | 60km – 90km | + 90km |
|----------|----------|-------------|-------------|-------------|--------|
| R\$/m²   | 41,3     | 24,5        | 21,3        | 20,1        | 17,7   |
| Vacância | 8,20%    | 6,20%       | 13,20%      | 22,60%      | 15,30% |

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Cenário Macro Econômico

Para 2023, o mercado deve acompanhar de perto a entrega de novos projetos, especialmente em praças como Cajamar e Guarulhos, regiões com empreendimentos relevantes em obra, e em praças menos profundas ao redor do Brasil, que surfaram um bom momento com a expansão do e-commerce, mas que podem ficar saturadas pelo menor volume de entregas quando comparado a praças com maior profundidade.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 18 fundos logísticos integram o IFIX e juntos representam 17,2% do índice. Dentro do ano de 2022, o retorno do setor foi de 4,3%.

#### Corporativo:

Sobre o setor de lajes corporativas, considerando os prédios de qualidade A+, A e B, o estoque de ativos ultrapassa os 14mm de m<sup>2</sup> de ABL, com grande concentração em SP e RJ (62% e 22%). No ano de 2022, vimos uma absorção líquida positiva de 160 mil m<sup>2</sup>.

O trabalho remoto, sem dúvidas, tem remodelado o uso dos escritórios no Brasil. Os ativos que mais vêm sofrendo são aqueles localizados em regiões secundárias e/ou com menor qualidade construtiva. Como exemplo, a vacância atual em regiões como Chucui Zaidan e Marginal Pinheiros passam de 30% - 40%. Por outro lado, ativos A+ em regiões premium têm conseguido aumentar os aluguéis e ocupações médias: Faria Lima e JK têm preços acima de R\$ 200/m<sup>2</sup> na média e taxas de ocupação acima de 93%. Já é observado, para esses ativos, locações na faixa de R\$300/m<sup>2</sup>, e há uma tendência contínua de aumento para esse tipo de imóvel. Cada vez mais, o conhecimento específico de cada praça e dos ativos ganha relevância.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 9 fundos corporativos integram o IFIX e, juntos, representam 6,3% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou queda de -5,8%.

#### Crédito:

O setor de crédito imobiliário naturalmente é guiado pelos títulos de renda fixa para determinação das taxas aplicadas. Com isso, o fator de maior influência para o segmento foi a abertura da curva de juros do DI e dos juros reais (NTN-B), que aumentaram em mais de 150 bps (DI Futuro 31) e 90bps (NTN-B 2035) no ano. Além disso, o spread de crédito privado também saltou mais de 50bps ao longo do ano.

Sobre o setor de crédito dentro de fundos imobiliários, nota-se um movimento específico vs demais setores, devido aos dividendos elevados e também à menor volatilidade no mercado secundário. Com isso, o setor ganhou atratividade e aumentou ainda mais sua representatividade dentro do IFIX, saltando de 41% para 45%. Ademais, foi o setor com maior volume de captação no ano. O PL dos fundos de crédito que integram o índice subiu aproximadamente 22% e agora representa mais de R\$ 50 bilhões.

Também vale lembrar que os FIIs de recebíveis tiveram um 2º semestre atípico devido ao impacto da deflação. Os fundos indexados ao CDI mantiveram a crescente alta de dividendos proveniente do aumento de juros. Por outro lado, os fundos indexados à inflação tiveram um 1º semestre de alta, com inflação anualizada acima de 10%, e na sequência um período de deflação que impactou diretamente os dividendos e a cota dos fundos no secundário.

#### 2023:

Para o ano de 2023, o cenário macro continua sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do governo Lula, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, reforçando a resiliência do setor imobiliário. Seguimos alocados em FIIs de Crédito e alocados em ativos de alta qualidade tanto nos setores: logístico, corporativo e de shoppings.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Distribuição de Resultados

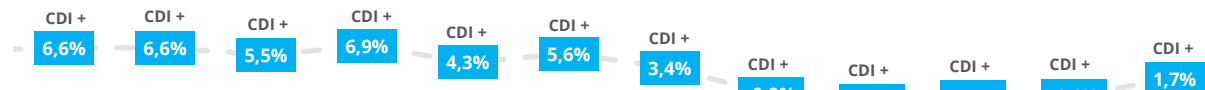
O Fundo distribuiu **R\$ 0,90 por cota** como rendimento referente ao mês de **dezembro/2022**. O pagamento ocorreu no dia **17/01/2023** aos detentores de cotas em **10/01/2023**. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

| Resultado RBRR11 (R\$)                           | dez/22            | nov/22             | out/22             | Acum. 2022          | 12M                 | Início              |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>(+) Receitas</b>                              | <b>10.770.438</b> | <b>9.764.186</b>   | <b>7.715.930</b>   | <b>150.144.171</b>  | <b>150.144.171</b>  | <b>352.538.233</b>  |
| Juros (CRI)                                      | 6.044.313         | 6.648.324          | 7.146.689          | 76.094.347          | 76.094.347          | 182.124.119         |
| Correção Monetária (CRI)                         | 3.090.852         | 1.991.594          | (500.539)          | 57.997.190          | 57.997.190          | 130.175.083         |
| LCI                                              | -                 | -                  | -                  | -                   | -                   | 1.626.230           |
| Dividendos de FILs                               | 1.162.180         | 763.728            | 704.324            | 9.093.199           | 9.093.199           | 24.235.640          |
| Liquidez                                         | 473.093           | 360.539            | 365.455            | 6.959.435           | 6.959.435           | 14.377.160          |
| <b>(-) Despesas</b>                              | <b>(989.557)</b>  | <b>(1.102.125)</b> | <b>(1.086.100)</b> | <b>(12.185.572)</b> | <b>(12.185.572)</b> | <b>(36.055.540)</b> |
| Despesas do Fundo                                | (989.557)         | (1.102.125)        | (1.086.100)        | (12.185.572)        | (12.185.572)        | (36.055.540)        |
| <b>(=) FFO   Funds from Operations</b>           | <b>9.780.881</b>  | <b>8.662.061</b>   | <b>6.629.830</b>   | <b>137.958.600</b>  | <b>137.958.600</b>  | <b>316.482.693</b>  |
| Receitas Não-Recorrentes CRIs                    | 1.245.253         | 119.619            | 25.288             | 4.335.527           | 4.335.527           | 24.218.167          |
| Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)       | (85.002)          | -                  | -                  | 1.602.017           | 1.602.017           | 10.195.710          |
| Despesas Não-Recorrentes                         | -                 | -                  | -                  | -                   | -                   | (29.667.159)        |
| <b>(=) Resultado Final</b>                       | <b>10.941.132</b> | <b>8.781.680</b>   | <b>6.655.117</b>   | <b>143.896.145</b>  | <b>143.896.145</b>  | <b>321.229.411</b>  |
| Reservas                                         | 1.207.858         | 625.555            | 2.752.118          | (655.867)           | (655.867)           | (3.411.532)         |
| Rendimento Novos Cotistas                        | -                 | -                  | -                  | (1.427.862)         | (1.427.862)         | (2.461.818)         |
| <b>(=) Rendimento Distribuído</b>                | <b>12.148.990</b> | <b>9.407.236</b>   | <b>9.407.236</b>   | <b>141.812.416</b>  | <b>141.812.416</b>  | <b>315.268.858</b>  |
| Rendimento / Cota (R\$ / cota)                   | 0,90              | 0,70               | 0,70               | 12,17               | 12,17               | 40,62               |
| Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado) | 13,67%            | 9,85%              | 9,61%              | 14,45%              | 14,45%              | 18,38%              |

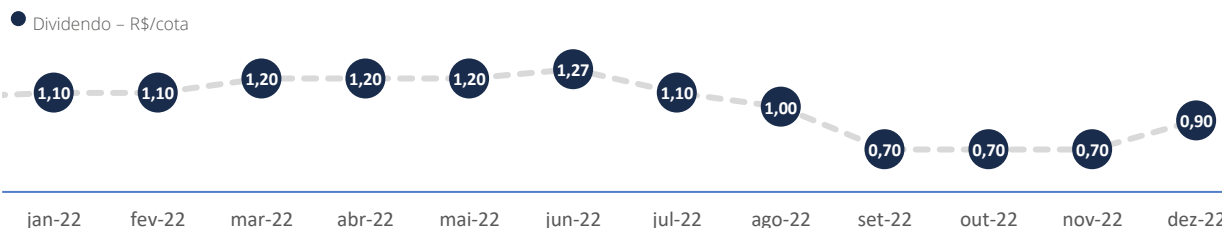
1 - Dividend Yield constitui o rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

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

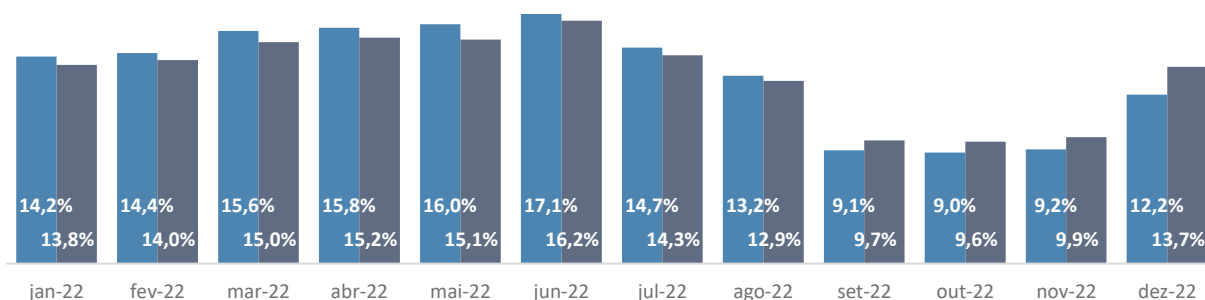
#### Dividend Yield<sup>2</sup> | Spread ajustado sobre CDI



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.



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



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

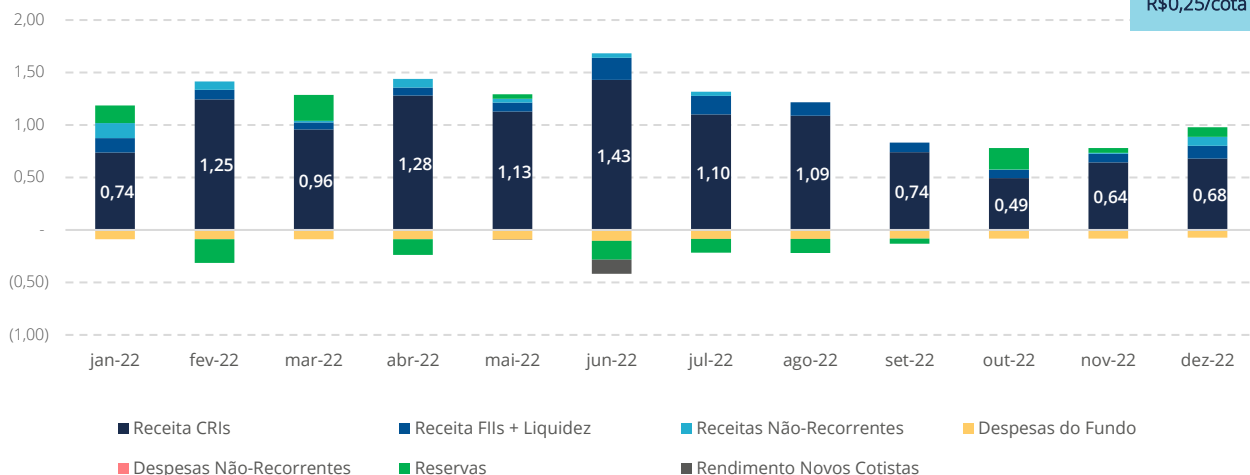
Dezembro 2022 | Relatório Mensal



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

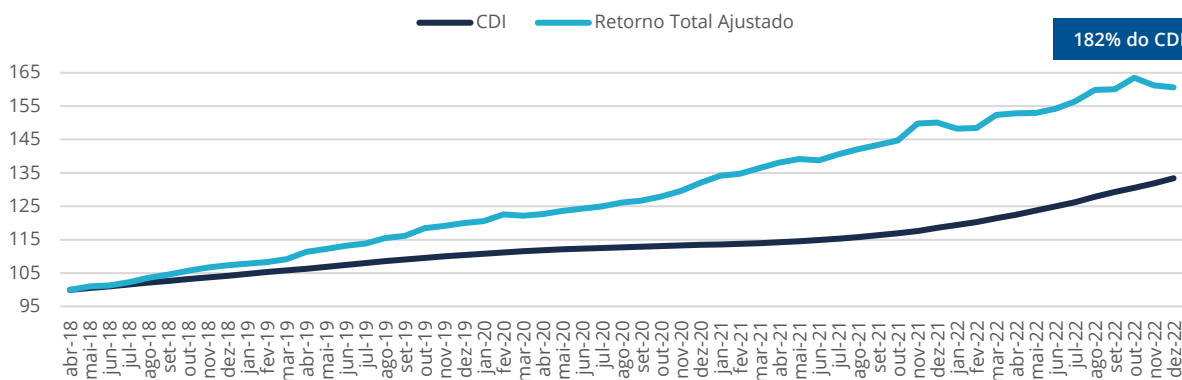
[Clique Aqui](#)

Reserva  
R\$0,25/cota

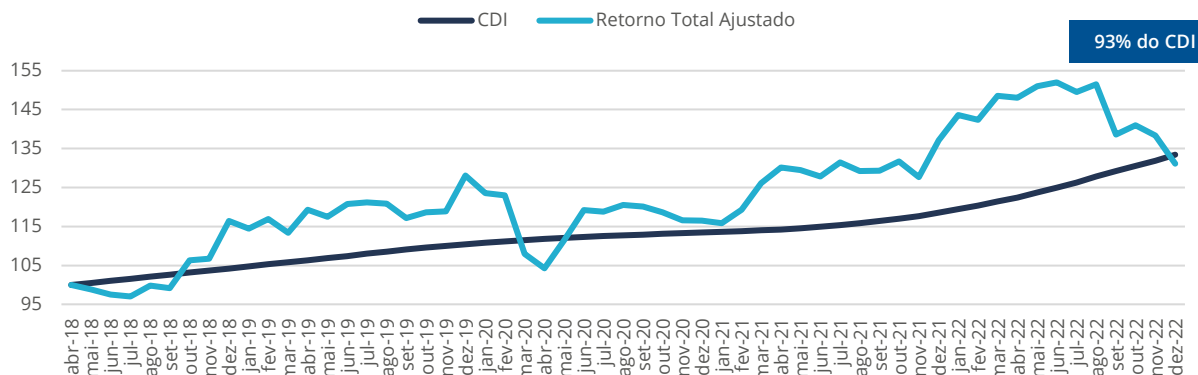


### Retorno Total Ajustado<sup>3</sup>

#### 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

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Tabela de Sensibilidade

A partir desse mês, apresentaremos nos nossos relatórios a tabela abaixo, que mostra a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Essa tabela pode ser utilizada como referência para o cotista saber o resultado esperado da carteira de CRIs se ele comprar a cota do fundo a um determinado preço.

Sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário

|                      | Preço Mercado | Carteira CRI (IPCA+) | Carteira CRI (-) Tx. Adm <sup>1</sup> |
|----------------------|---------------|----------------------|---------------------------------------|
|                      | 72,00         | 13,32%               | 12,37%                                |
|                      | 74,00         | 12,79%               | 11,84%                                |
|                      | 76,00         | 12,25%               | 11,30%                                |
|                      | 78,00         | 11,72%               | 10,77%                                |
|                      | 80,00         | 11,18%               | 10,23%                                |
|                      | 82,00         | 10,65%               | 9,70%                                 |
| Cota Mercado (29/12) | 84,00         | 10,11%               | 9,16%                                 |
|                      | 86,00         | 9,58%                | 8,63%                                 |
|                      | 88,00         | 9,04%                | 8,09%                                 |
|                      | 90,00         | 8,51%                | 7,56%                                 |
|                      | 92,00         | 7,97%                | 7,02%                                 |
|                      | 94,00         | 7,44%                | 6,49%                                 |
|                      | 96,00         | 6,90%                | 5,95%                                 |
|                      | 98,00         | 6,37%                | 5,42%                                 |

<sup>1</sup> Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

### Carteira Atual e Premissas

|                          |               |                                             |         |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------------|---------|
| PL                       | 1.264.255.003 | Cota PL (29/12)                             | 94,07   |
| Alocação em CRI (%PL)    | 96,35%        | Cota Mercado (29/12)                        | 84,22   |
| Alocação CRIs CDI (% PL) | 22,16%        | Ágio / Deságio sobre PL                     | -10,47% |
| Alocação CRIs IPCA (%PL) | 61,90%        |                                             |         |
| Alocação CRIs IGPM (%PL) | 12,29%        | DY Últimos 12 meses (sobre cota a mercado)  | 13,67%  |
| Alocação em Caixa        | 0,29%         |                                             |         |
| Alocação em FIIs         | 9,75%         | Último DY Anualizado (sobre cota a mercado) | 14,45%  |
| Alocação em CRIs táticos | 0,27%         |                                             |         |
| Compromissadas           | -6,66%        |                                             |         |

| Carteira Atual      | Aquisição | MTM   | Premissas |        |
|---------------------|-----------|-------|-----------|--------|
| CRIs CDI+           | 2,54%     | 2,88% | CDI 2023  | 13,47% |
| CRIs IPCA+          | 6,64%     | 7,16% | IPCA 2023 | 6,48%  |
| CRIs IGPM+          | 4,75%     | 6,69% | IGPM 2023 | 4,55%  |
| Duration (Carteira) |           | 4,27  |           |        |

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

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### 1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

#### CORE | 91%

#### 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 | 16%

#### Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

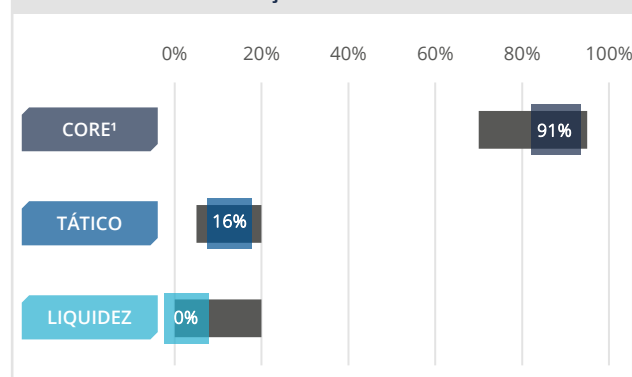
- > Book *High Grade*: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto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

#### LIQUIDEZ | 0%

#### 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

|                          |      |
|--------------------------|------|
| CRIs - IPCA+7,2%         | 62%  |
| CRIs - CDI+2,9%          | 22%  |
| CRIs - IGPM+6,7%         | 12%  |
| FILs - *DY 12,2%a.a.     | 10%  |
| CRIs Carrego* - CDI+1,0% | 0,3% |
| Caixa - 80%CDI           | 0%   |

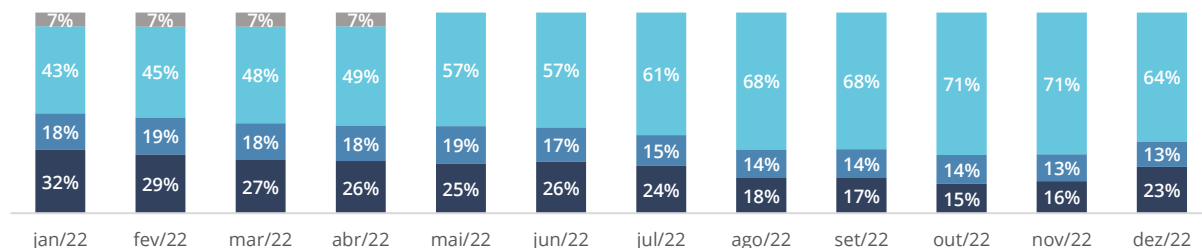
\*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

\*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 remuneram 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 7% do PL, estão sendo consideradas dentro da estratégia Core.

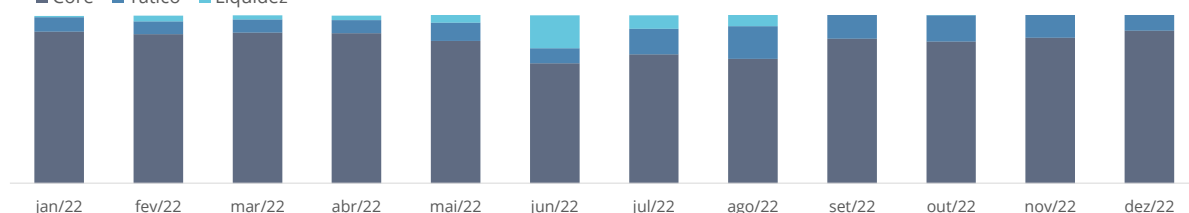
#### Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs

■ CDI ■ IGPM ■ IPCA ■ Pré



#### % Alocação do PL por Estratégia

■ Core ■ Tático ■ Liquidez

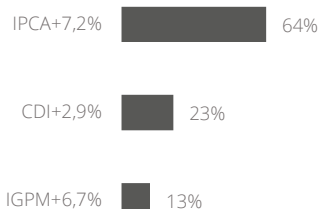


## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

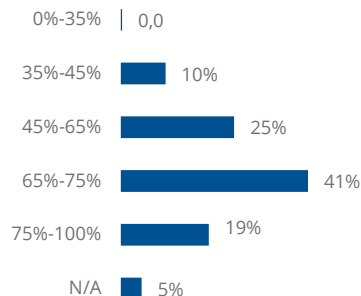
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Características da Carteira de CRIs

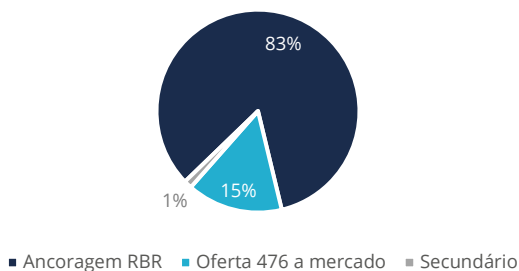
#### Spread MTM Médio por Indexador<sup>1</sup> - % da carteira de CRIs



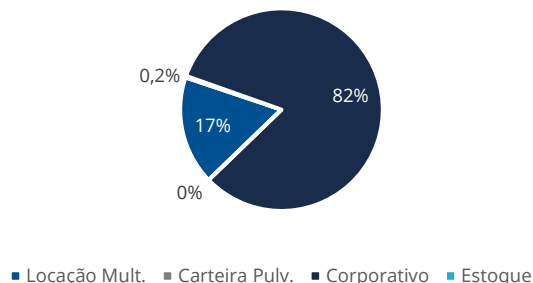
#### Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



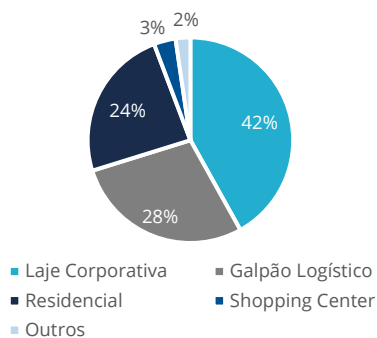
#### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



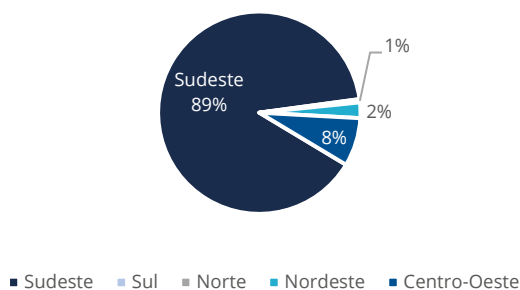
#### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



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

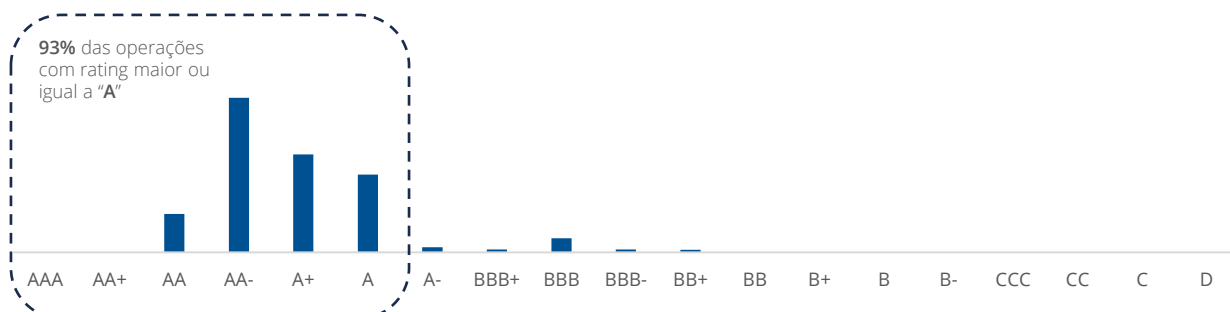


#### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



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

#### Rating RBR



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 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 Leroy II                    | AA-    | IPCA+ | 7,25%             | 7,61%    | 107,4                   | 103,9                 | 8,2% | 8,8      | mar-36 | Corporativo    | Core       | 56,2% |
| CRI Brookfield JK IPCA          | AA-    | IPCA+ | 6,55%             | 6,19%    | 101,4                   | 102,9                 | 8,1% | 4,3      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 72,5% |
| CRI JK Financial Center         | A      | IPCA+ | 6,40%             | 7,46%    | 101,8                   | 97,7                  | 7,7% | 4,2      | nov-31 | Corporativo    | Core       | 77,0% |
| CRI GT - Banco do Brasil        | A+     | IGPM+ | 4,75%             | 6,69%    | 104,6                   | 94,9                  | 7,5% | 2,2      | dez-34 | Corporativo    | Core       | 71,3% |
| CRI Brookfield JK CDI           | AA-    | CDI+  | 2,15%             | 2,15%    | 71,4                    | 71,4                  | 5,6% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 73,4% |
| CRI JFL Jardim Faria Lima       | A      | IPCA+ | 7,75%             | 6,59%    | 71,1                    | 70,1                  | 5,5% | 6,1      | fev-32 | Corporativo    | Core       | 76,3% |
| CRI Cabreúva                    | AA     | IPCA+ | 4,50%             | 6,09%    | 73,8                    | 67,7                  | 5,4% | 1,0      | abr-24 | Corporativo    | Core       | 37,0% |
| CRI Faria Lima Business Center  | AA-    | IGPM+ | 4,75%             | 6,69%    | 66,7                    | 60,5                  | 4,8% | 1,9      | dez-34 | Locação Mult.  | Core       | 74,8% |
| CRI GE Barueri                  | A+     | IPCA+ | 6,25%             | 6,85%    | 51,6                    | 49,1                  | 3,9% | 8,3      | jun-32 | Corporativo    | Core       | 57,3% |
| CRI Leroy I                     | AA-    | IPCA+ | 7,15%             | 7,36%    | 45,1                    | 45,4                  | 3,6% | 2,6      | ago-27 | Corporativo    | Core       | 56,2% |
| CRI Carteira MRV III (Serie I)  | A+     | CDI+  | 3,00%             | 3,55%    | 38,8                    | 38,1                  | 3,0% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 86,3% |
| CRI Share Pinheiros             | AA-    | CDI+  | 3,50%             | 3,50%    | 37,1                    | 37,1                  | 2,9% | 3,7      | mai-31 | Corporativo    | Core       | 68,8% |
| CRI Pátio Malzoni               | A+     | IPCA+ | 5,92%             | 7,51%    | 38,8                    | 35,1                  | 2,8% | 6,9      | set-31 | Locação Mult.  | Core       | 68,5% |
| CRI Carteira MRV III (Serie II) | A+     | CDI+  | 3,00%             | 3,55%    | 32,7                    | 32,1                  | 2,5% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 86,3% |
| CRI Union Faria Lima I          | AA     | CDI+  | 1,85%             | 1,85%    | 30,4                    | 30,4                  | 2,4% | 3,5      | out-31 | Corporativo    | Core       | 46,2% |
| CRI Patriform                   | BBB    | IPCA+ | 7,17%             | 7,93%    | 28,8                    | 28,8                  | 2,3% | 3,4      | mai-30 | Locação Mult.  | Core       | 44,3% |
| CRI Rede Globo                  | AA-    | IPCA+ | 6,95%             | 7,33%    | 27,4                    | 26,9                  | 2,1% | 6,0      | jan-37 | Corporativo    | Core       | 69,0% |
| CRI BTG Malls                   | A      | CDI+  | 1,50%             | 3,00%    | 22,7                    | 21,7                  | 1,7% | 3,4      | ago-31 | Locação Mult.  | Core       | 45,7% |
| CRI Union Faria Lima II         | AA     | CDI+  | 3,50%             | 3,54%    | 20,3                    | 20,2                  | 1,6% | 1,0      | nov-24 | Corporativo    | Core       | 46,3% |
| CRI JCC Iguatemi Fortaleza      | A+     | CDI+  | 1,30%             | 2,50%    | 21,2                    | 20,2                  | 1,6% | 4,6      | set-34 | Locação Mult.  | Core       | 45,0% |
| CRI Lindenberg                  | A-     | IPCA+ | 8,15%             | 9,19%    | 16,3                    | 15,6                  | 1,2% | 2,5      | mar-26 | Corporativo    | Core       | 68,2% |
| CRI Yuca Pinheiros              | BBB    | IPCA+ | 7,50%             | 8,56%    | 14,8                    | 14,5                  | 1,1% | 3,6      | dez-26 | Corporativo    | Core       | 75,0% |
| CRI JFL                         | AA-    | IPCA+ | 6,87%             | 7,46%    | 12,5                    | 12,4                  | 1,0% | 2,0      | jul-31 | Locação Mult.  | Core       | 62,9% |
| CRI Brookfield IPCA             | A      | IPCA+ | 8,85%             | 8,50%    | 12,2                    | 12,4                  | 1,0% | 2,2      | jul-27 | Locação Mult.  | Tático     | 70,0% |
| CRI CD Guarulhos                | A      | IPCA+ | 7,40%             | 7,18%    | 11,7                    | 11,8                  | 0,9% | 5,1      | jul-34 | Locação Mult.  | Core       | 59,3% |
| CRI Bem Brasil                  | BBB-   | IPCA+ | 5,70%             | 6,37%    | 9,7                     | 9,4                   | 0,7% | 3,8      | set-29 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Setin SP                    | A+     | CDI+  | 3,50%             | 3,50%    | 9,1                     | 9,1                   | 0,7% | 1,3      | jan-25 | Corporativo    | Core       | 72,2% |
| CRI HBR                         | A+     | IPCA+ | 6,00%             | 7,86%    | 9,7                     | 8,9                   | 0,7% | 5,2      | jul-34 | Locação Mult.  | Core       | 60,6% |
| CRI Mateus                      | BB+    | IPCA+ | 7,66%             | 7,70%    | 8,6                     | 8,1                   | 0,6% | 5,0      | jul-34 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Direcional II               | A+     | IPCA+ | 6,49%             | 7,18%    | 8,1                     | 7,8                   | 0,6% | 6,0      | jun-32 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI JSL I                       | A      | IPCA+ | 6,00%             | 7,32%    | 7,4                     | 7,3                   | 0,6% | 5,4      | jan-35 | Corporativo    | Core       | 65,9% |
| CRI Log IV                      | AA-    | IPCA+ | 6,30%             | 7,34%    | 7,4                     | 7,1                   | 0,6% | 4,5      | mar-29 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI MRV III                     | AA-    | IPCA+ | 6,60%             | 7,37%    | 7,0                     | 6,9                   | 0,5% | 5,0      | fev-29 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Tecnisa                     | A      | IPCA+ | 6,34%             | 9,02%    | 7,3                     | 6,9                   | 0,5% | 2,1      | fev-26 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI JSL II                      | A      | IPCA+ | 6,00%             | 7,32%    | 6,9                     | 6,8                   | 0,5% | 5,4      | jan-35 | Corporativo    | Core       | 65,9% |
| CRI GPA II                      | A      | IPCA+ | 5,60%             | 7,38%    | 4,8                     | 4,6                   | 0,4% | 5,8      | dez-35 | Corporativo    | Core       | 69,4% |
| CRI Rede D'or 2                 | BBB+   | IPCA+ | 4,99%             | 7,16%    | 4,9                     | 4,6                   | 0,4% | 10,0     | mai-36 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI MRV                         | BBB+   | IPCA+ | 5,43%             | 7,25%    | 4,9                     | 4,4                   | 0,3% | 6,1      | abr-31 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Credits                     | A+     | IPCA+ | 6,50%             | 9,17%    | 3,1                     | 3,0                   | 0,2% | 3,9      | nov-32 | Carteira Pulv. | Tático     | 30,2% |
| CRI BRF                         | A+     | IPCA+ | 6,50%             | 6,93%    | 2,9                     | 2,8                   | 0,2% | 2,2      | jan-27 | Corporativo    | Core       | 45,2% |
| Carteira de CRIs                | CDI+   |       | 2,5%              | 2,9%     | 1.262,5                 | 1.218,1               | 96%  | 4,3      | -      | -              | -          | 65%   |
|                                 | IPCA+  |       | 6,6%              | 7,2%     |                         |                       |      |          |        |                |            |       |

\*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% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º 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.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

### Abertura dos FIIs Investidos

| FII                     | Nome do Fundo                                  | Estratégia | Preço Fechamento | % PL        | Montante (R\$MM) | Dividendo Mês / Cota | DY Anualizado* |
|-------------------------|------------------------------------------------|------------|------------------|-------------|------------------|----------------------|----------------|
| KNCR11                  | Kinea Rendimentos Imobiliários FII             | Tático     | 98,69            | 4,01%       | 50,7             | 1,0                  | 12,1%          |
| -                       | Valora CRI Infra FII                           | Tático     | 101,55           | 1,63%       | 14,6             | 1,0                  | 12,3%          |
| MCCI11                  | Maua Capital Recebíveis Imobiliários FII       | Tático     | 87,90            | 1,54%       | 19,4             | 1,1                  | 14,1%          |
| GAME11                  | Guardian Multiestratégia Imobiliária I         | Tático     | 8,97             | 0,87%       | 11,0             | 0,1                  | 12,7%          |
| VRTA11                  | Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário | Tático     | 88,88            | 0,71%       | 8,9              | 0,6                  | 8,1%           |
| -                       | NAVI Crédito Imobiliário FII                   | Tático     | 10,00            | 0,47%       | 6,0              | 0,1                  | 12,7%          |
| FLCR11                  | Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários     | Tático     | 94,70            | 0,47%       | 5,9              | 0,9                  | 11,3%          |
| WHGR11                  | WHG Real Estate FII                            | Tático     | 8,67             | 0,05%       | 0,7              | 0,1                  | 8,7%           |
| <b>Carteira de FIIs</b> |                                                |            |                  | <b>9,7%</b> | <b>117,3</b>     |                      | <b>12,2%</b>   |

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

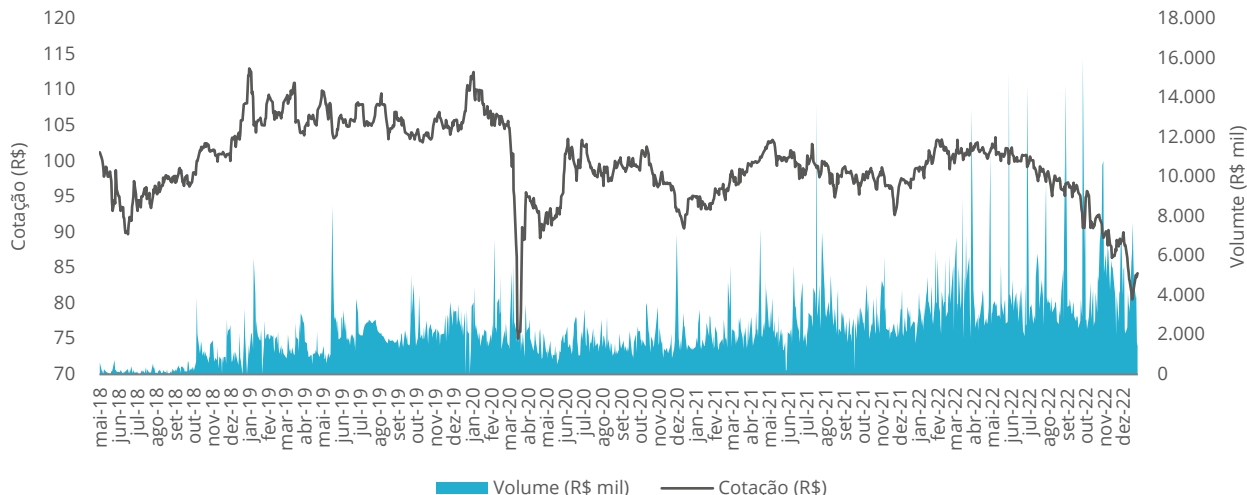
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 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                    | dez/22     | nov/22      | out/22     | Acum 2022     | Acum 12m      |
|-------------------------------|------------|-------------|------------|---------------|---------------|
| Cotas Negociadas              | 1.063.799  | 1.183.424   | 938.117    | 10.807.558    | 10.807.558    |
| Cotação Fechamento            | R\$ 84,22  | R\$ 89,06   | R\$ 91,20  | R\$ 84,22     | R\$ 84,22     |
| Volume Total (R\$'000)        | R\$ 90.274 | R\$ 104.871 | R\$ 86.437 | R\$ 1.039.322 | R\$ 1.039.322 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 4.103  | R\$ 5.244   | R\$ 4.322  | R\$ 4.157     | R\$ 4.157     |



### 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

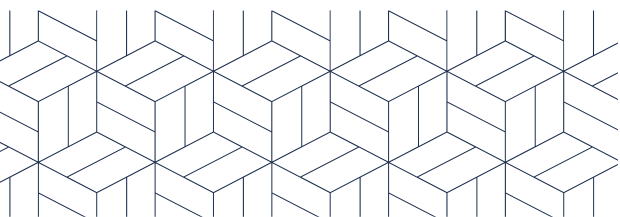
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Leroy II

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Galpão Logístico                               |
| <b>Taxa</b>              | IPCA+7,25%                                     |
| <b>Vencimento</b>        | 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 Brookfield JK - IPCA

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | Fundo de Investimento Imobiliário JK B II (Brookfield) |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Laje Corporativa                                       |
| <b>Taxa</b>              | IPCA + 6,55%                                           |
| <b>Vencimento</b>        | dez-27                                                 |

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 outros quatro players. A operação possui como garantia a alienação fiduciária, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.



#### 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>Vencimento</b>        | 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 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>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 m² do ativo.



#### CRI Brookfield JK - CDI

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | Fundo de Investimento Imobiliário JK B II (Brookfield) |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Laje Corporativa                                       |
| <b>Taxa</b>              | CDI + 2,15%                                            |
| <b>Vencimento</b>        | dez-27                                                 |

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 outros quatro players. A operação possui como garantia a alienação fiduciária, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI JFL

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | JFL V House Investimentos Imobiliários S.A |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Residencial                                |
| <b>Taxa</b>              | IPCA + 7,00%                               |
| <b>Vencimento</b>        | jul-31                                     |

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



#### CRI Cabreúva

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Devedor</b>           | BTS Varejista AAA |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Galpão Logístico  |
| <b>Taxa</b>              | IPCA+4,5%*        |
| <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>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.



#### CRI GE Barueri

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Devedor</b>           | Bluemacaw Logística FII |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Galpão Logístico        |
| <b>Taxa</b>              | IPCA+ 6,00%             |
| <b>Vencimento</b>        | 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 Leroy I

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Galpão Logístico                               |
| <b>Taxa</b>              | IPCA+7,15%                                     |
| <b>Vencimento</b>        | 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.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Carteira MRV III (Série 1)

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Devedor</b>            | Carteira pulverizada MRV |
| <b>Sector Imobiliário</b> | Residencial              |
| <b>Taxa</b>               | CDI + 3,0%               |
| <b>Vencimento</b>         | dez-27                   |

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional segura.



#### CRI Share Pinheiros

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| <b>Devedor</b>            | Share       |
| <b>Sector Imobiliário</b> | Residencial |
| <b>Taxa</b>               | CDI + 3,5%  |
| <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.



#### CRI Pátio Malzoni

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Devedor</b>            | FII Bluemacaw Catuaí |
| <b>Sector Imobiliário</b> | Laje Corporativa     |
| <b>Taxa</b>               | IPCA + 5,92%         |
| <b>Vencimento</b>         | 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 Carteira MRV III (Série 2)

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Devedor</b>            | Carteira pulverizada MRV |
| <b>Sector Imobiliário</b> | Residencial              |
| <b>Taxa</b>               | CDI + 3,0%               |
| <b>Vencimento</b>         | dez-27                   |

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional segura.



#### CRI Union Faria Lima I

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| <b>Devedor</b>            | AMY         |
| <b>Sector Imobiliário</b> | Residencial |
| <b>Taxa</b>               | CDI + 1,85% |
| <b>Vencimento</b>         | out-31      |

CRI de alavancagem de terreno na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no coração do Itaim Bibi. A empresa tomadora da operação é a incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas. A ótima localização da garantia e os investidores são os principais fundamentos da operação.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Patriform

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Devedor           | Patriform                     |
| Setor Imobiliário | Galpão Logístico / Industrial |
| Taxa              | IPCA + 7,17%                  |
| Vencimento        | mai-30                        |

Operação de crédito com a empresa patrimonial Patriform, 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 Rede Globo

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Devedor           | Vinci Offices    |
| 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 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.



#### CRI Union Faria Lima II

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Devedor           | Dublin empreendimento imobiliário |
| Setor Imobiliário | Residencial                       |
| Taxa              | CDI + 3, 50%                      |
| Vencimento        | jan-24                            |

Operação de aquisição de terreno localizado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no bairro Itaim Bibi em São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido um empreendimento comercial pela incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas.



#### 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%.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 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

17% do PL



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

#### 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

79% 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 Brookfield JK



##### 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

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Tipos de Risco

#### Carteira Pulverizada

0,2% do PL



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

#### 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.

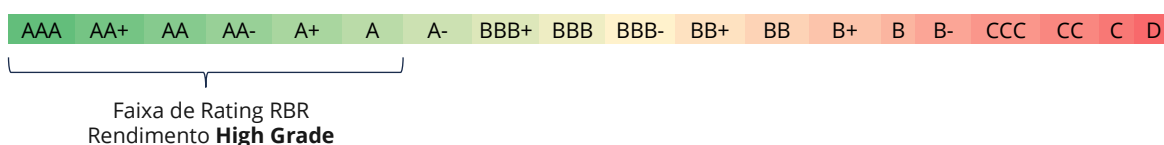
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

### Metodologia de Análise – Rating RBR

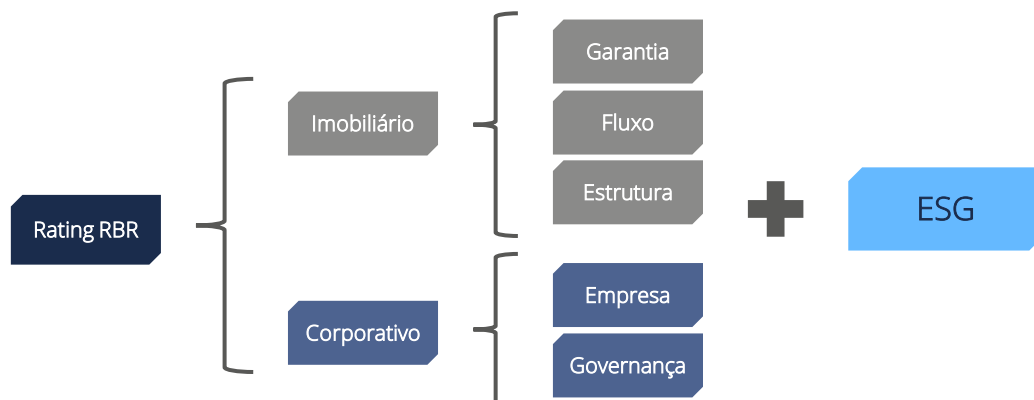
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito.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

Dezembro 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)**

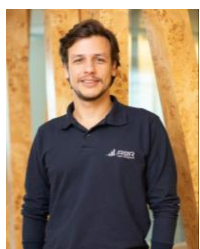
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões 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 origemação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

**Caio Castro – Gestor Properties**

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

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

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

### Conceitos – Série Educacional

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

#### O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

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



Do ponto de vista dos devedores desses títulos, o CRI é um instrumento de captação de recursos, visando o financiamento de transações do mercado imobiliário. Por exemplo, a construção de apartamentos residenciais por um 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.