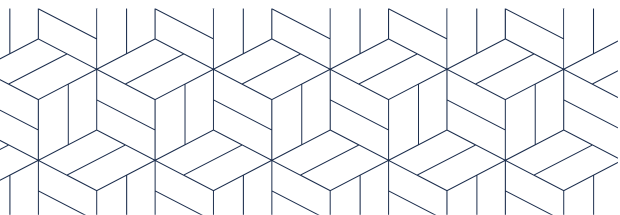


# **RBRR11**

## **FII RBR Rendimento High Grade**



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Nota do Gestor

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

- Investimento de R\$ 14 milhões no CRI Helbor Haddock Lobo, operação de desenvolvimento imobiliário de alto padrão de um projeto residencial localizado no Jardins, em São Paulo – SP. A operação foi originada, estruturada e investida 100% pela RBR e tendo como objetivo um retorno efetivo acima de CDI+3,0% ao ano. Com movimentos já realizados, que serão explorados a seguir, a taxa de retorno projetada está acima de CDI+4,0%;
- Investimento de R\$ 11 milhões no CRI Barueri Logístico, operação de financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri que conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundo de reserva. A operação foi originada, estruturada e investida 100% pela RBR e remunera a IPCA+7,60% ao ano.
- Venda de R\$ 14 milhões do CRI BTG Malls;

Dentro da estratégia de secundário de CRIs, fizemos as seguintes movimentações:

- Venda parcial de **R\$1,2 milhões do CRI Brookfield IPCA**, apurando um resultado de R\$53 mil. Com compra a IPCA+8,85% em julho de 2022 e venda a IPCA+8,09%, o **retorno da venda** foi equivalente a **IPCA+15,3% a.a.**
- Venda parcial de **R\$1 milhão do CRI Helbor Haddock Lobo**, apurando um resultado de R\$35 mil. Com a venda a CDI+2% no mesmo mês do investimento inicial, o **retorno da venda** foi equivalente a **CDI+411% a.a.**

Considerando os ganhos adicionais, incluindo a movimentação supracitada e também a realizada em fevereiro, o **CRI Helbor Haddock Lobo tem uma rentabilidade média projetada de CDI + 4,05% a.a.** Esse é um bom exemplo de como uma **gestão ativa**, que explora o **mercado secundário de operações**, tem potencial de aumentar a rentabilidade da carteira, abrir espaço para novos investimentos e, consequentemente, **gerar maior valor para o cotista**.

Dentro da estratégia Tática de FIIs, vendemos R\$ 14 milhões do KNCR11 e R\$ 400 mil do VRTA11 próximo ao preço de compra.

Distribuímos no mês de janeiro R\$ 0,95/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,63% ao ano, e contamos com R\$0,29/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses, além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$ 0,31/cota.



[Ouça o resumo mensal do fundo](#)

### INFORME DE RENDIMENTOS

Prezado investidor, para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via conforme as instruções [neste comunicado](#).

Caso necessite de algum suporte adicional, entre em contato diretamente com o administrador do fundo, através do e-mail: [ir.psf@btgpactual.com](mailto:ir.psf@btgpactual.com).

### Principais Características do Portfólio



# CRIs

R\$ 1,27 bilhões

Patrimônio Líquido

4,3 anos

Duration Médio

CDI+3,0% ou IPCA+7,3%

Spread MTM Médio por Indexador<sup>1</sup>

21% CDI 79% Inf.

Indexação

67% Razão de Garantia de 1,5x

LTV

### Resultado

|                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| > Dividendo Distribuído do Mês               | <b>R\$ 0,95 / cota</b>   |
| > Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)        | <b>1,14% a.m.</b>        |
| > Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado) | <b>14,63% a.a.</b>       |
| > Dividendo Distribuído Últimos 12M          | <b>R\$ 12,02 / cota</b>  |
| > Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)        | <b>14,27% a.a.</b>       |
| > Volume Diário Médio Negociado              | <b>R\$ 4,205 milhões</b> |

### Localização das Garantias

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

43% das garantias localizadas em regiões **Prime** de São Paulo como Faria Lima, Jardins, Pinheiros, entre outros

Maior Concentração



Menor Concentração



85% das garantias localizadas no Estado de SP.

### Informações do Fundo

| Data de Início | Administrador | Cotistas | Cotas Emitidas | Patrimônio           | PL / Cota | Mercado / Cota | Taxas                                                     |
|----------------|---------------|----------|----------------|----------------------|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| Mai/18         | BTG Pactual   | 128.678  | 13.438.908     | R\$ 1.269.607.818,60 | R\$ 94,47 | R\$ 83,01      | Gestão: 0,8% a.a.<br>Adm.: 0,15% a.a.<br>Perf.: 20% > CDI |

<sup>1</sup> - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas marcadas a mercado dos CRIs por indexador.

<sup>2</sup> - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

<sup>3</sup> - Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### ESG

Em janeiro de 2023, a RBR toma um passo importante em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs) derivadas das suas operações diretas e indiretas (consumo de energia) no ano de 2021.

A compensação foi feita através da aquisição de créditos de carbono junto à Bioflica Ambipar para financiamento do **Programa REDD+ Vale do Jari**, na divisa do Pará e Amapá. O programa promove uma economia agroextrativista familiar baseada no Manejo Florestal de Uso Múltiplo (madeireiro e não madeireiro) que preserva a floresta nativa e gera renda às famílias da região.

O projeto é verificado pelo Verified Carbon Standard (VERRA), um dos principais padrões internacionais de certificação de projetos florestais. Já iniciamos o processo de inventário para que seja realizada a zeragem também de 2022 e, o objetivo é ampliar nossa atuação e profundidade em iniciativas de impacto climático.



### Bioflica, 2022

Descubra mais sobre o Programa REDD+ Vale do Jari no vídeo abaixo.

<https://youtu.be/igpD8HE15uQ>

### Cenário Macro Econômico

Os mercados globais iniciam o ano de 2023 buscando soluções para os desafios enfrentados no ano passado: 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.

Nesse início de ano, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 25bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,75% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell mencionou que os efeitos do aperto monetário começaram a fazer efeito em alguns pontos da composição da inflação americana (CPI). Por outro lado, boa parte dos componentes, como Shelter (custo de moradia), é impactada com defasagem em uma janela de até 18 meses. Outro dado importante que movimentou os mercados foi o Payroll (folha de pagamento), em Fev/23. O dado foi equivalente a quase 3x o esperado, reforçando a força do mercado de trabalho, o que pode reforçar a inflação persistente e, consequentemente, prolongar o prazo de juros mais altos.

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em alta de 6,28% e 10,59%, respectivamente, com uma recuperação significativa após um ano de fortes quedas.

No Brasil, o início do novo governo Lula tem gerado instabilidade no mercado local, principalmente com as afirmações do presidente sobre a política fiscal e monetária. Além disso, o COPOM manteve o patamar da SELIC em 13,75% e adotou um discurso de atenção devido ao possível estresse fiscal, também reforçando que o elevado patamar atual de juros pode ser prolongado.

No entanto, mesmo com as notícias políticas, com o arrefecimento do dólar e o respiro das bolsas globais, em Jan/23 o Ibovespa teve alta de 3,37%. Já o IFIX, caiu 1,6% no mês.

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Distribuição de Resultados

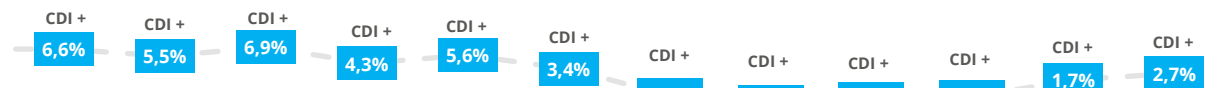
O Fundo distribuiu **R\$ 0,95 por cota** como rendimento referente ao mês de **Janeiro/2023**. O pagamento ocorreu no dia **14/02/2023** aos detentores de cotas em **07/02/2023**. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

| Resultado RBRR11 (R\$)                                  | jan/23             | dez/22            | nov/22             | Acum. 2023         | 12M                 | Início              |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| <b>(+) Receitas</b>                                     | <b>14.258.801</b>  | <b>10.770.438</b> | <b>9.764.186</b>   | <b>14.258.801</b>  | <b>155.338.841</b>  | <b>366.797.034</b>  |
| Juros (CRI)                                             | 7.593.327          | 6.044.313         | 6.648.324          | 7.593.327          | 78.133.378          | 189.717.446         |
| Correção Monetária (CRI)                                | 4.834.575          | 3.090.852         | 1.991.594          | 4.834.575          | 60.724.434          | 135.009.658         |
| LCI                                                     | -                  | -                 | -                  | -                  | -                   | 1.626.230           |
| Dividendos de FILs                                      | 1.466.759          | 1.162.180         | 763.728            | 1.466.759          | 9.444.760           | 25.702.400          |
| Liquidez                                                | 364.141            | 473.093           | 360.539            | 364.141            | 7.036.268           | 14.741.301          |
| <b>(-) Despesas</b>                                     | <b>(1.017.672)</b> | <b>(989.557)</b>  | <b>(1.102.125)</b> | <b>(1.017.672)</b> | <b>(12.298.791)</b> | <b>(37.073.213)</b> |
| Despesas do Fundo                                       | (1.017.672)        | (989.557)         | (1.102.125)        | (1.017.672)        | (12.298.791)        | (37.073.213)        |
| <b>(=) FFO   Funds from Operations</b>                  | <b>13.241.129</b>  | <b>9.780.881</b>  | <b>8.662.061</b>   | <b>13.241.129</b>  | <b>143.040.050</b>  | <b>329.723.822</b>  |
| Receitas Não-Recorrentes CRIs                           | 89.585             | 1.245.253         | 119.619            | 89.585             | 3.755.721           | 24.307.752          |
| Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)              | (112.441)          | (85.002)          | -                  | (112.441)          | 658.079             | 10.083.269          |
| Despesas Não-Recorrentes                                | -                  | -                 | -                  | -                  | -                   | (29.667.159)        |
| <b>(=) Resultado Final</b>                              | <b>13.218.273</b>  | <b>10.941.132</b> | <b>8.781.680</b>   | <b>13.218.273</b>  | <b>147.453.851</b>  | <b>334.447.684</b>  |
| Reservas                                                | (451.311)          | 1.207.858         | 625.555            | (451.311)          | (2.845.141)         | (3.862.843)         |
| Rendimento Novos Cotistas                               | -                  | -                 | -                  | -                  | (1.427.862)         | (2.461.818)         |
| <b>(=) Rendimento Distribuído</b>                       | <b>12.766.963</b>  | <b>12.148.990</b> | <b>9.407.236</b>   | <b>12.766.963</b>  | <b>143.180.848</b>  | <b>328.035.820</b>  |
| <b>Rendimento / Cota (R\$ / cota)</b>                   | <b>0,95</b>        | <b>0,90</b>       | <b>0,70</b>        | <b>0,95</b>        | <b>12,02</b>        | <b>41,57</b>        |
| <b>Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)</b> | <b>14,63%</b>      | <b>13,67%</b>     | <b>9,85%</b>       | <b>14,63%</b>      | <b>14,27%</b>       | <b>18,76%</b>       |

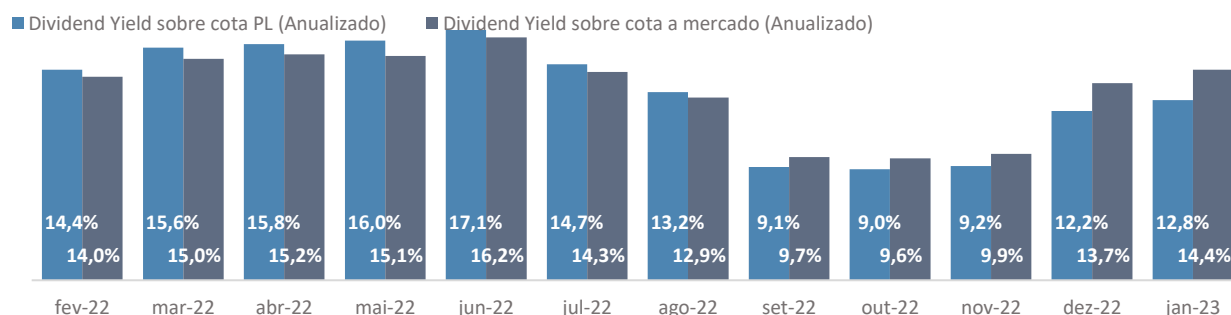
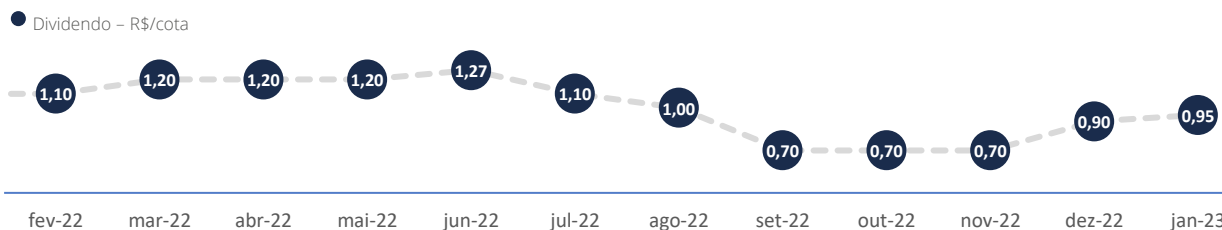
1 - Dividend Yield constitui o rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

### 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



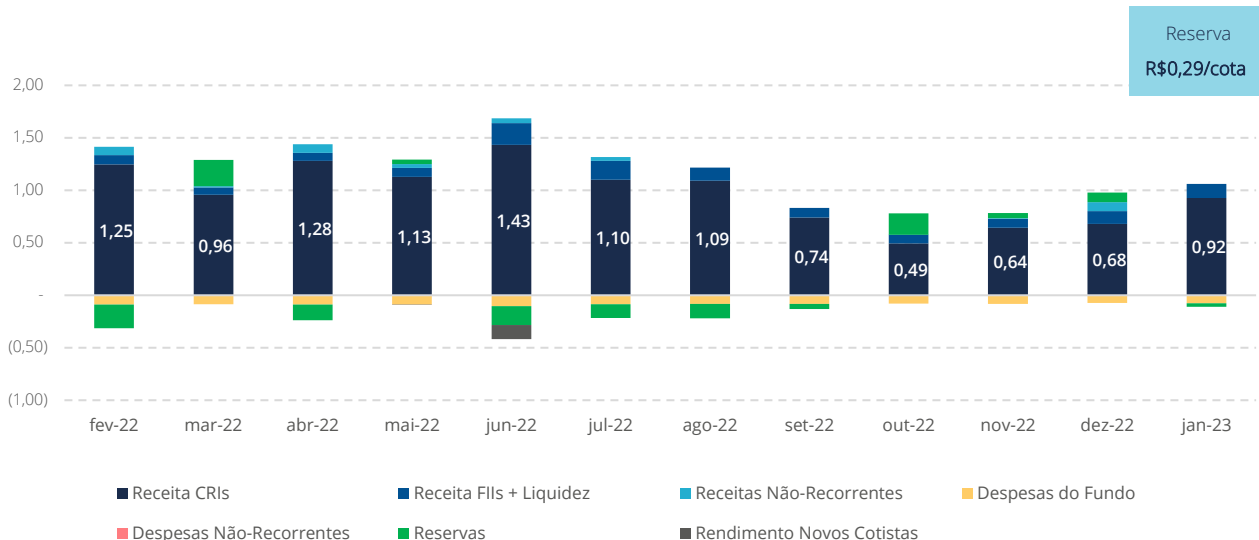
2 - Dividend yield calculado com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o CDI do mês anualizado, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa justa.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

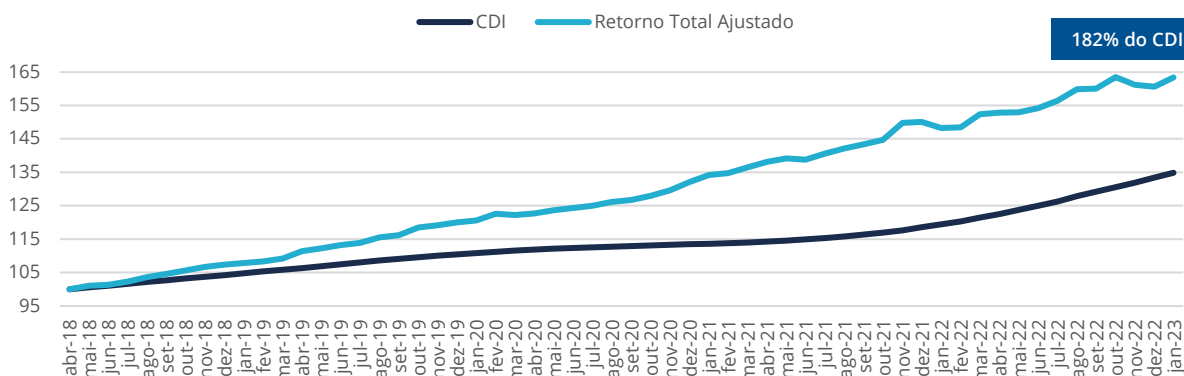
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

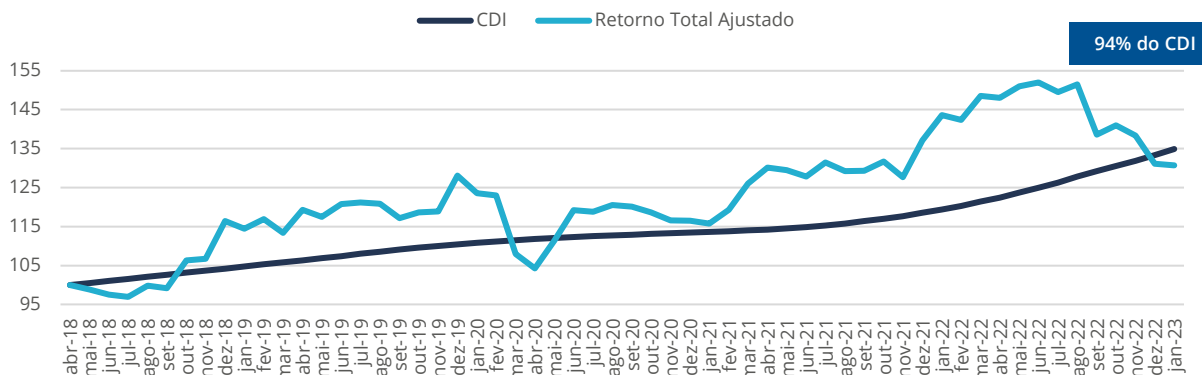


### Retorno Total Ajustado <sup>3</sup>

#### 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

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Tabelas de Sensibilidade

As tabelas abaixo apresentam a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

Incluimos na planilha de fundamentos uma versão interativa das tabelas de sensibilidade, onde é possível alterar as premissas utilizadas para o cálculo da sensibilidade. Para acessar:

[Clique Aqui](#)

#### Disclaimer

\* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIIs e outros.

| Preço Mercado               | Taxa equivalente* da carteira de CRI em IPCA+ |                                               | Taxa equivalente* da carteira de CRI em CDI+ |                                              |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                             | Carteira CRI (IPCA+)                          | Carteira CRI (IPCA+) (-) Tx. Adm <sup>1</sup> | Carteira CRI (CDI+)                          | Carteira CRI (CDI+) (-) Tx. Adm <sup>1</sup> |
| 72,00                       | 13,43%                                        | 12,48%                                        | 6,65%                                        | 5,70%                                        |
| 74,00                       | 12,90%                                        | 11,95%                                        | 6,14%                                        | 5,19%                                        |
| 76,00                       | 12,36%                                        | 11,41%                                        | 5,64%                                        | 4,69%                                        |
| 78,00                       | 11,83%                                        | 10,88%                                        | 5,14%                                        | 4,19%                                        |
| 80,00                       | 11,30%                                        | 10,35%                                        | 4,64%                                        | 3,69%                                        |
| 82,00                       | 10,76%                                        | 9,81%                                         | 4,14%                                        | 3,19%                                        |
| <b>Cota Mercado (31/01)</b> |                                               |                                               |                                              |                                              |
| 84,00                       | 10,23%                                        | 9,28%                                         | 3,63%                                        | 2,68%                                        |
| 86,00                       | 9,69%                                         | 8,74%                                         | 3,13%                                        | 2,18%                                        |
| 88,00                       | 9,16%                                         | 8,21%                                         | 2,63%                                        | 1,68%                                        |
| 90,00                       | 8,62%                                         | 7,67%                                         | 2,13%                                        | 1,18%                                        |
| 92,00                       | 8,09%                                         | 7,14%                                         | 1,62%                                        | 0,67%                                        |
| 94,00                       | 7,56%                                         | 6,61%                                         | 1,12%                                        | 0,17%                                        |
| 96,00                       | 7,02%                                         | 6,07%                                         | 0,62%                                        | -0,33%                                       |
| 98,00                       | 6,49%                                         | 5,54%                                         | 0,12%                                        | -0,83%                                       |

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

### Carteira Atual e Premissas

|                          |               |                                             |                 |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------------|-----------------|
| PL (31/01)               | 1.269.607.819 | Cota PL                                     | 94,47           |
| Alocação em CRI (%PL)    | 93,80%        | Cota Mercado                                | 84,22           |
| Alocação CRIs CDI (% PL) | 19,92%        | Ágio / Deságio sobre PL                     | -10,85%         |
| Alocação CRIs IPCA (%PL) | 61,83%        |                                             |                 |
| Alocação CRIs IGPM (%PL) | 12,04%        |                                             |                 |
|                          |               | DY Últimos 12 meses (sobre cota a mercado)  | 14,27%          |
| Alocação em Caixa        | 4,38%         |                                             |                 |
| Alocação em FIIs         | 8,27%         | Último DY Anualizado (sobre cota a mercado) | 14,63%          |
| Alocação em CRIs táticos | 1,84%         |                                             |                 |
| Compromissadas           | 8,27%         |                                             |                 |
|                          |               | <b>Premissas</b>                            |                 |
| Carteira (31/01)         | Aquisição     | MTM                                         |                 |
| CRIs CDI+                | 2,67%         | 3,01%                                       | CDI 2023 13,59% |
| CRIs IPCA+               | 6,65%         | 7,26%                                       | IPCA 2023 6,79% |
| CRIs IGPM+               | 4,75%         | 6,90%                                       | IGPM 2023 4,67% |
|                          |               |                                             |                 |
| Duration (Carteira)      | 4,26          |                                             |                 |

#### Metodologia

(i) como projeção do CDI em 2023, foi utilizado o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 31/01/2023;

(ii) como projeção do IPCA em 2023, a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 31/01/2023

(iii) como projeção do IGPM em 2023, o relatório focus divulgado em 27/01/2023

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### 1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

#### CORE | 88%

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

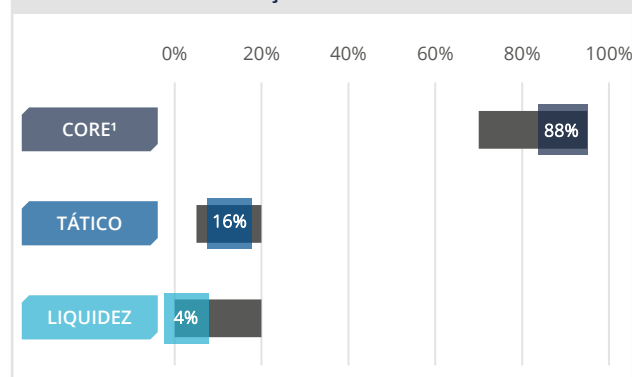
- > Book *High Grade*: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto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

#### LIQUIDEZ | 4%

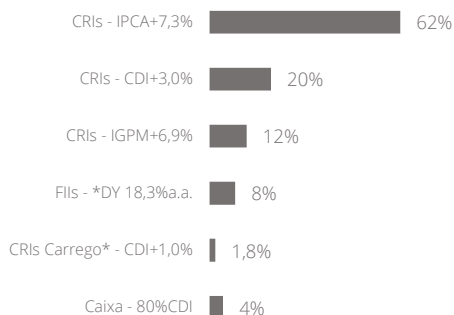
Recursos aguardando alocação futura

- > 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



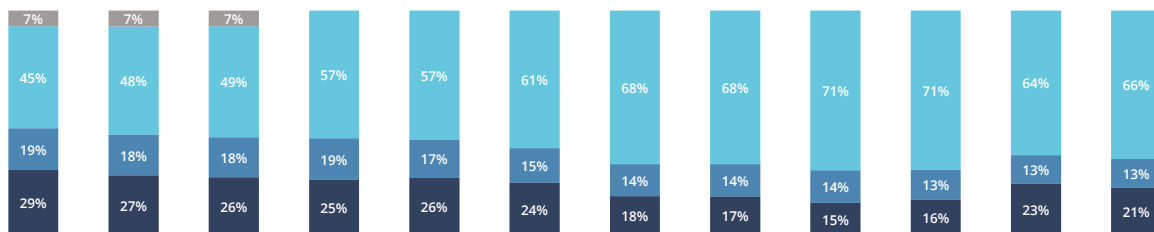
\*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

\*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 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 8% do PL, estão sendo consideradas dentro da estratégia Core.

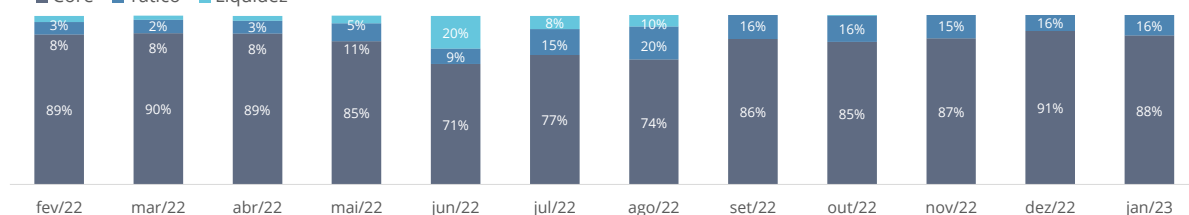
#### Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs

■ CDI ■ IGPM ■ IPCA ■ Pré



#### % Alocação do PL por Estratégia

■ Core ■ Tático ■ Liquidez

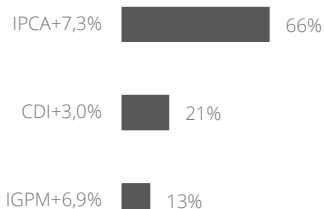


## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

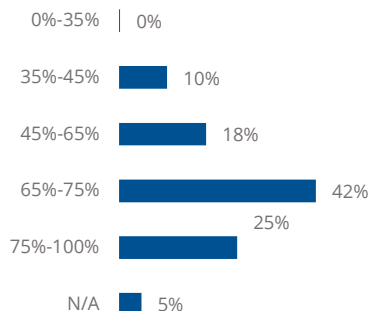
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Características da Carteira de CRIs

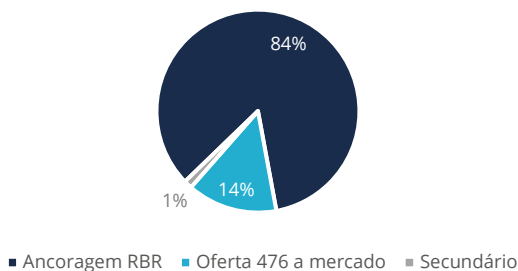
#### Spread MTM Médio por Indexador <sup>1</sup> - % da carteira de CRIs



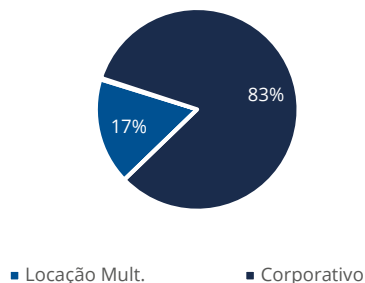
#### Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



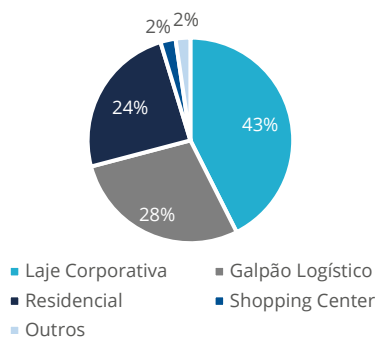
#### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



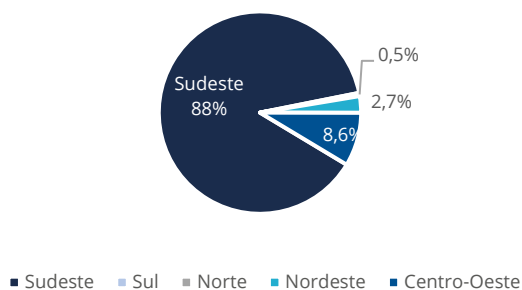
#### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



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

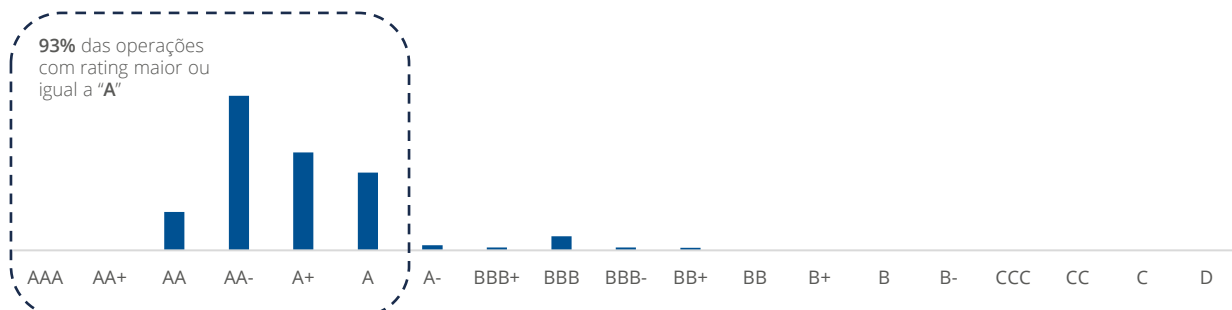


#### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



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

#### Rating RBR



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | 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%             | 7,79%    | 108,1                   | 103,6                 | 8,2% | 8,8      | mar-36 | Corporativo    | Core       | 56,6% |
| CRI Brookfield JK IPCA          | AA-    | IPCA+ | 6,55%             | 6,25%    | 101,7                   | 103,2                 | 8,1% | 4,3      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 72,7% |
| CRI JK Financial Center         | A      | IPCA+ | 6,40%             | 7,55%    | 102,3                   | 97,9                  | 7,7% | 4,2      | nov-31 | Corporativo    | Core       | 77,3% |
| CRI GT - Banco do Brasil        | A+     | IGPM+ | 4,75%             | 6,90%    | 104,0                   | 93,4                  | 7,4% | 2,2      | dez-34 | Corporativo    | Core       | 70,9% |
| CRI Brookfield JK CDI           | AA-    | CDI+  | 2,15%             | 2,15%    | 71,2                    | 71,2                  | 5,6% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 73,2% |
| CRI JFL Jardim Faria Lima       | A      | IPCA+ | 7,75%             | 6,76%    | 71,4                    | 69,9                  | 5,5% | 6,1      | fev-32 | Corporativo    | Core       | 76,6% |
| CRI Cabreúva                    | AA     | IPCA+ | 4,50%             | 6,21%    | 73,6                    | 67,5                  | 5,3% | 1,0      | abr-24 | Corporativo    | Core       | 36,9% |
| CRI Faria Lima Business Center  | AA-    | IGPM+ | 4,75%             | 6,90%    | 66,2                    | 59,5                  | 4,7% | 1,9      | dez-34 | Locação Mult.  | Core       | 74,3% |
| CRI GE Barueri                  | A+     | IPCA+ | 6,25%             | 7,03%    | 51,3                    | 48,4                  | 3,8% | 8,3      | jun-32 | Corporativo    | Core       | 78,1% |
| CRI Leroy I                     | AA-    | IPCA+ | 7,15%             | 7,30%    | 46,1                    | 46,8                  | 3,7% | 2,6      | ago-27 | Corporativo    | Core       | 56,3% |
| CRI Share Pinheiros             | AA-    | CDI+  | 3,50%             | 3,50%    | 37,1                    | 37,1                  | 2,9% | 3,7      | mai-31 | Corporativo    | Core       | 68,8% |
| CRI Carteira MRV III (Serie I)  | A+     | CDI+  | 3,00%             | 3,55%    | 37,5                    | 36,8                  | 2,9% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 86,3% |
| CRI Pátio Malzoni               | A+     | IPCA+ | 5,92%             | 7,69%    | 39,0                    | 34,9                  | 2,7% | 6,9      | set-31 | Locação Mult.  | Core       | 68,8% |
| CRI Carteira MRV III (Serie II) | A+     | CDI+  | 3,00%             | 3,55%    | 31,6                    | 31,0                  | 2,4% | 3,5      | dez-27 | Corporativo    | Core       | 86,3% |
| CRI Patrifarm                   | BBB    | IPCA+ | 7,17%             | 7,90%    | 28,4                    | 28,5                  | 2,2% | 3,4      | mai-30 | Locação Mult.  | Core       | 43,8% |
| CRI Rede Globo                  | AA-    | IPCA+ | 6,95%             | 7,52%    | 27,6                    | 26,8                  | 2,1% | 6,0      | jan-37 | Corporativo    | Core       | 69,4% |
| 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%    | 21,1                    | 20,1                  | 1,6% | 4,6      | set-34 | Locação Mult.  | Core       | 44,8% |
| CRI Lindenberg                  | A-     | IPCA+ | 8,15%             | 9,12%    | 15,6                    | 15,0                  | 1,2% | 2,5      | mar-26 | Corporativo    | Core       | 65,3% |
| CRI Yuca Pinheiros              | BBB    | IPCA+ | 7,50%             | 8,55%    | 14,9                    | 14,0                  | 1,1% | 3,6      | dez-26 | Corporativo    | Core       | 75,3% |
| CRI Helbor Haddock Lobo         | AA-    | CDI+  | 2,00%             | 2,99%    | 13,4                    | 13,1                  | 1,0% | 2,2      | jan-26 | Corporativo    | Core       | 74,7% |
| CRI JFL                         | AA-    | IPCA+ | 6,87%             | 7,46%    | 12,6                    | 12,4                  | 1,0% | 2,0      | jul-31 | Locação Mult.  | Core       | 63,4% |
| CRI Barueri Logístico           | A+     | IPCA+ | 7,60%             | 7,68%    | 11,8                    | 11,8                  | 0,9% | 4,2      | jan-30 | Locação Mult.  | Core       | 46,6% |
| CRI Brookfield IPCA             | A      | IPCA+ | 8,85%             | 8,53%    | 11,1                    | 11,2                  | 0,9% | 2,2      | jul-27 | Locação Mult.  | Tático     | 70,0% |
| CRI Bem Brasil                  | BBB-   | IPCA+ | 5,70%             | 6,36%    | 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%             | 8,02%    | 9,7                     | 8,8                   | 0,7% | 5,2      | jul-34 | Locação Mult.  | Core       | 60,5% |
| CRI BTG Malls                   | A      | CDI+  | 1,50%             | 3,00%    | 8,8                     | 8,3                   | 0,7% | 3,4      | ago-31 | Locação Mult.  | Core       | 45,4% |
| CRI Mateus                      | BB+    | IPCA+ | 7,66%             | 7,85%    | 8,7                     | 8,1                   | 0,6% | 5,0      | jul-34 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Direcional II               | A+     | IPCA+ | 6,49%             | 7,38%    | 8,2                     | 7,8                   | 0,6% | 6,0      | jun-32 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI JSL I                       | A      | IPCA+ | 6,00%             | 7,42%    | 7,4                     | 7,3                   | 0,6% | 5,4      | jan-35 | Corporativo    | Core       | 65,6% |
| CRI Log IV                      | AA-    | IPCA+ | 6,30%             | 7,41%    | 7,5                     | 7,1                   | 0,6% | 4,5      | mar-29 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI MRV III                     | AA-    | IPCA+ | 6,60%             | 7,47%    | 7,0                     | 7,0                   | 0,6% | 5,0      | fev-29 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Tecnisa                     | A      | IPCA+ | 6,34%             | 8,90%    | 7,3                     | 7,0                   | 0,5% | 2,1      | fev-26 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI JSL II                      | A      | IPCA+ | 6,00%             | 7,42%    | 6,9                     | 6,8                   | 0,5% | 5,4      | jan-35 | Corporativo    | Core       | 65,6% |
| CRI Yuny                        | A      | CDI+  | 3,50%             | 3,50%    | 5,9                     | 5,9                   | 0,5% | 1,0      | dez-24 | Corporativo    | Core       | 48,0% |
| CRI CD Guarulhos                | A      | IPCA+ | 7,40%             | 7,27%    | 4,7                     | 4,7                   | 0,4% | 5,1      | jul-34 | Locação Mult.  | Core       | 59,4% |
| CRI GPA II                      | A      | IPCA+ | 5,60%             | 7,50%    | 5,1                     | 4,6                   | 0,4% | 5,8      | dez-35 | Corporativo    | Core       | 73,6% |
| CRI Rede D'or 2                 | BBB+   | IPCA+ | 4,99%             | 7,31%    | 5,6                     | 4,6                   | 0,4% | 10,0     | mai-36 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI MRV                         | BBB+   | IPCA+ | 5,43%             | 7,45%    | 5,0                     | 4,4                   | 0,3% | 6,1      | abr-31 | Corporativo    | Tático     | N/A   |
| CRI Creditas                    | A+     | IPCA+ | 6,50%             | 9,17%    | 3,1                     | 3,0                   | 0,2% | 3,9      | nov-32 | Carteira Pulv. | Tático     | 30,0% |
| CRI BRF                         | A+     | IPCA+ | 6,50%             | 6,80%    | 2,9                     | 2,8                   | 0,2% | 2,2      | jan-27 | Corporativo    | Core       | 44,6% |
| Carteira de CRIs                | CDI+   |       | 2,7%              | 3,0%     | 1.240,4                 | 1.190,8               | 94%  | 4,3      | -      | -              | -          | 67%   |
|                                 | IPCA+  |       | 6,6%              | 7,3%     |                         |                       |      |          |        |                |            |       |

\*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

Janeiro 2023 | 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     | 99,15            | 2,6% | 33,2             | 1,20                 | 15,2%          |
| VAL11            | Valora CRI Infra FII                           | Tático     | 102,52           | 1,6% | 20,8             | 1,14                 | 14,4%          |
| MCCI11           | Maua Capital Recebíveis Imobiliários FII       | Tático     | 86,56            | 1,5% | 19,1             | 1,15                 | 14,8%          |
| GAME11           | Guardian Multiestratégia Imobiliária I         | Tático     | 8,80             | 0,9% | 10,8             | 0,10                 | 12,7%          |
| VRTA11           | Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário | Tático     | 87,25            | 0,7% | 8,3              | 0,94                 | 12,8%          |
| NAVI11           | NAVI Crédito Imobiliário FII                   | Tático     | 10,08            | 0,5% | 6,1              | 0,12                 | 15,4%          |
| FLCR11           | Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários     | Tático     | 95,99            | 0,5% | 6,0              | 1,16                 | 14,8%          |
| WHGR11           | WHG Real Estate FII                            | Tático     | 8,61             | 0,1% | 0,7              | 0,09                 | 11,4%          |
| Carteira de FIIs |                                                |            |                  | 8,3% | 105              |                      | 14,5%          |

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

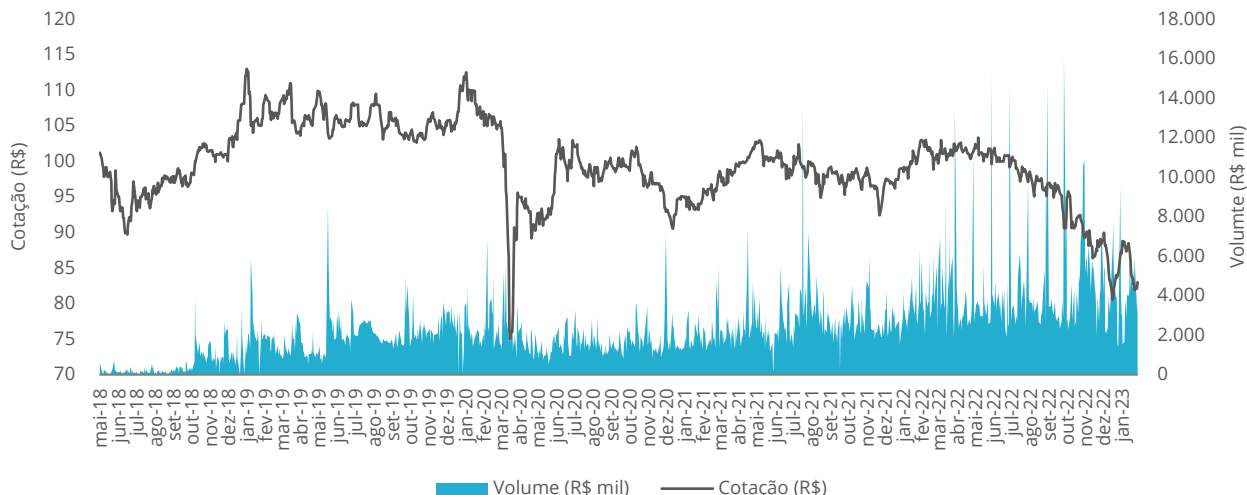
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | 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                    | jan/23     | dez/22     | nov/22      | Acum 2023  | Acum 12m      |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|
| Cotas Negociadas              | 1.081.759  | 1.063.799  | 1.183.424   | 1.081.759  | 10.807.558    |
| Cotação Fechamento            | R\$ 83,01  | R\$ 84,22  | R\$ 89,06   | R\$ 83,01  | R\$ 83,01     |
| Volume Total (R\$'000)        | R\$ 92.512 | R\$ 90.274 | R\$ 104.871 | R\$ 92.512 | R\$ 1.039.322 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 4.205  | R\$ 4.103  | R\$ 5.244   | R\$ 4.205  | 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

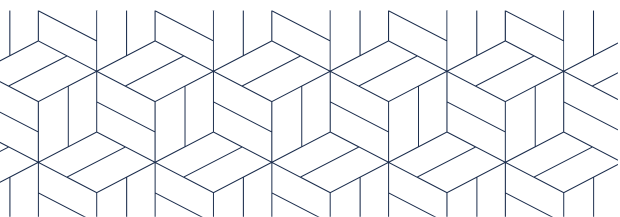
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Janeiro 2023 | 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

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI JFL Jardim Faria Lima

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Devedor</b>           | JFL Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A. |
| <b>Setor Imobiliário</b> | Residencial                                    |
| <b>Taxa</b>              | IPCA + 7,75%                                   |
| <b>Vencimento</b>        | 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. Além disso, a operação conta com CF de Direitos Creditórios, fiança da holding, sócios e fundos de reserva e despesas. A empresa realiza o desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial de alto padrão.



#### 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

Janeiro 2023 | 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 Carteira MRV III (Série 1)

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Devedor           | Carteira pulverizada MRV |
| Setor Imobiliário | Residencial              |
| Taxa              | CDI + 3,0%               |
| Vencimento        | 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 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 Carteira MRV III (Série 2)

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Devedor           | Carteira pulverizada MRV |
| Setor Imobiliário | Residencial              |
| Taxa              | CDI + 3,0%               |
| Vencimento        | 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 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.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### 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 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%.



#### CRI Lindenberg

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Devedor           | Lindenberg S.A. |
| Setor Imobiliário | Corporativo     |
| Taxa              | IPCA + 8,85%    |
| Vencimento        | jul-27          |

O CRI Lindenberg é uma operação de antecipação de resultado de três empreendimentos do grupo, localizados no Itaim Bibi (São Paulo), Vila Mariana (São Paulo) e Cambui (Campinas). Todos empreendimentos já foram lançados, possuem um alto percentual de vendas e também já iniciaram obras. A Lindenberg é um incorporadora tradicional, com atuação desde 1954, com foco de produtos para o público média e alta renda. A operação conta com Alienação Fiduciária de participação da Lindenberg nas SPes, cessão fiduciária do resultado dos projetos, fiança da holding e de sua controladora e fundos de reserva e despesas.



#### CRI Yuca Pinheiros

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Devedor           | Yuca         |
| Setor Imobiliário | Residencial  |
| Taxa              | IPCA + 7,50% |
| % PL              | 1,1%         |
| Vencimento        | dez-26       |

Operação de crédito para aquisição e retrofit de um projeto residencial performatado localizado no bairro de Pinheiros em São Paulo. A devedora, Yuca, é pioneira no segmento de coliving. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva e despesas.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | 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

83% 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.

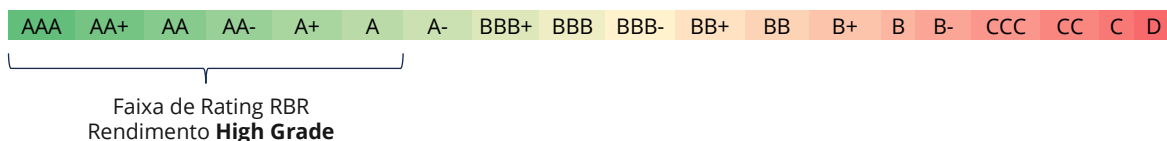
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

### Metodologia de Análise – Rating RBR

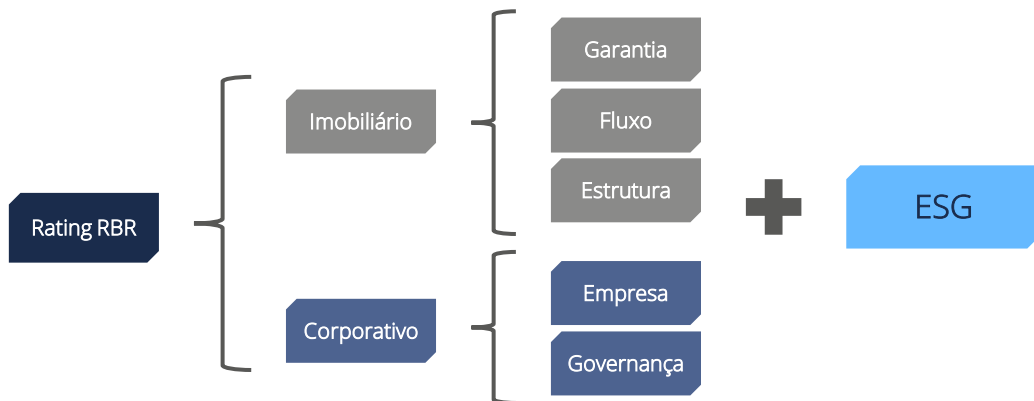
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito.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

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

 Aprovação das Operações

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

**Ricardo Almendra – CEO (Fundador)**

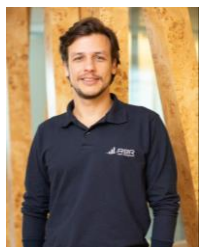
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões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

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

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

**Caio Castro – Gestor Properties**

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

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

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

### Conceitos – Série Educacional

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

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

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



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

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

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



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

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

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e 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.