

# FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

## Informações

### Nome:

RBR Rendimento High Grade

### Código de Negociação:

RBRR11

### Gestor:

RBR Asset Management

### Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

### Início Atividades:

02 de Maio de 2018

### Taxa de Gestão:

0,80% a.a. sobre o PL do Fundo

### Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o PL do Fundo

### Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder CDI

### Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal – pagos no 12º dia útil do mês para titulares de cotas do fundo no fechamento do 7º dia útil do mês

### Prazo de Duração:

Indeterminado

### Administrador:

BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Patrimônio Líquido:

R\$ 262.349.372,60  
R\$ 96,14 /cota

### Cotas Emitidas: 2.728.868

1ª emissão (mai/18) – 1.480.432

2ª emissão (dez/18) – 1.248.436

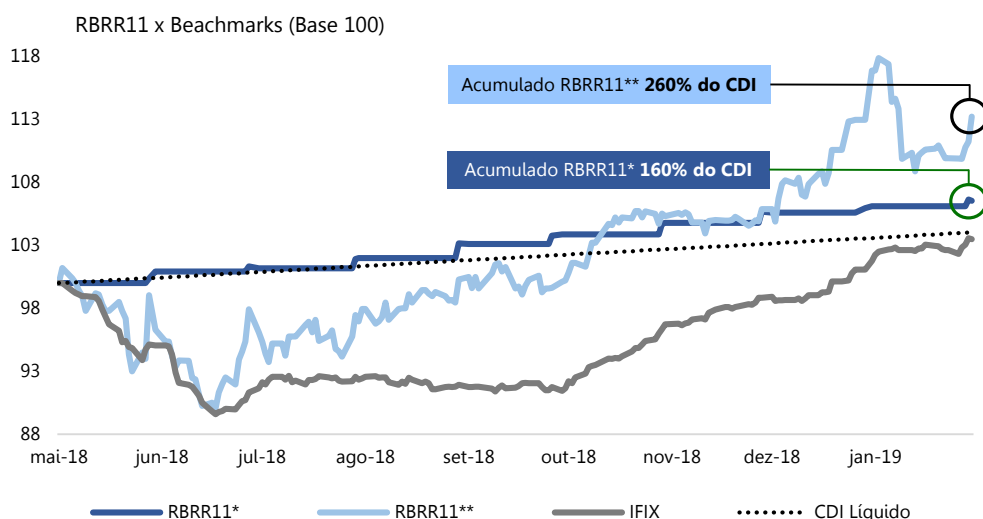
### Cota fechamento B3:

Janeiro 2019 - R\$ 106,0 /cota

## NOTA DO GESTOR

**Destaques do mês (janeiro/19)** - maiores detalhes das operações investidas na página 8 deste relatório

- ❖ O fundo terminou o mês com 70% do PL alocado, com destaque na operação de Helbor, que foi estruturada e originada pela RBR e remunera CDI + 2,5% a.a.. Também aumentamos exposição em LCI e KNCR11.
- ❖ Ganho de capital no secundário – Com o intuito de gerar valor para os cotistas, realizamos ganho de capital expressivo em 2 posições em CRI, Anhanguera e BRF-Curitiba. As duas vendas geraram R\$ 0,12/cota no mês e uma rentabilidade efetiva de 14% ao ano no CRI Anhanguera e 11% ao ano no CRI BRF-Curitiba. Pretendemos ser bastante ativos na gestão e agregar resultado ao fundo.
- ❖ Novos investimentos em análise/estruturação - Estão em fase de estruturação 3 operações que poderão ser liquidadas no mês de fevereiro e março representando um investimento adicional entre R\$ 25 e 40 milhões. Possuímos outros ativos em análise no pipeline que nos permitem indicar<sup>1</sup> que, potencialmente, concluiremos a alocação do patrimônio do fundo até o final de março de 2019.
- ❖ Rentabilidade\*\* média da carteira de investimentos: Inflação\*+ 8,0% a.a. Reduzimos a estimativa da inflação para 4,0% a.a. em linha com o último boletim Focus divulgado.
- ❖ Resultado:
  - Dividendo de R\$ 0,5193/cota referente a janeiro, pago no dia 18/02/2019. O resultado foi impactado, principalmente, pela queda dos indexadores da inflação nos últimos meses de 2018. O impacto da inflação no resultado do mês foi de aproximadamente R\$ 0,15/cota;
  - *Dividend yield*\*\*\* de 7,30% ao ano considerando a cota de fechamento de janeiro (R\$ 106,00);
  - Rentabilidade, desde o início (mai18) = 160% do CDI no período líquido de impostos, totalizando R\$ 6,22/cota = R\$ 5,74/cota de dividendo + R\$ 0,48/cota de ganho de capital do PL;
  - A liquidez do fundo no mês de janeiro de 2019 foi de R\$ 2,1 milhões por dia, posicionando o RBRR11 como um dos *top 10* (*ranking jan19 - B3*) fundos mais líquidos da indústria em 2019.



\* Cota Patrimonial + Dividendos \*\* Cota a Mercado + Dividendos

<sup>1</sup> – Não é um Guidance da gestora

\* Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 4,0% ao ano e um CDI de 8,0% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

\*\* Importante destacar que não representa uma garantia de rentabilidade e está sujeita a alocações, amortizações e despesas do fundo

\*\*\* Acumulado dos últimos 12 meses

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

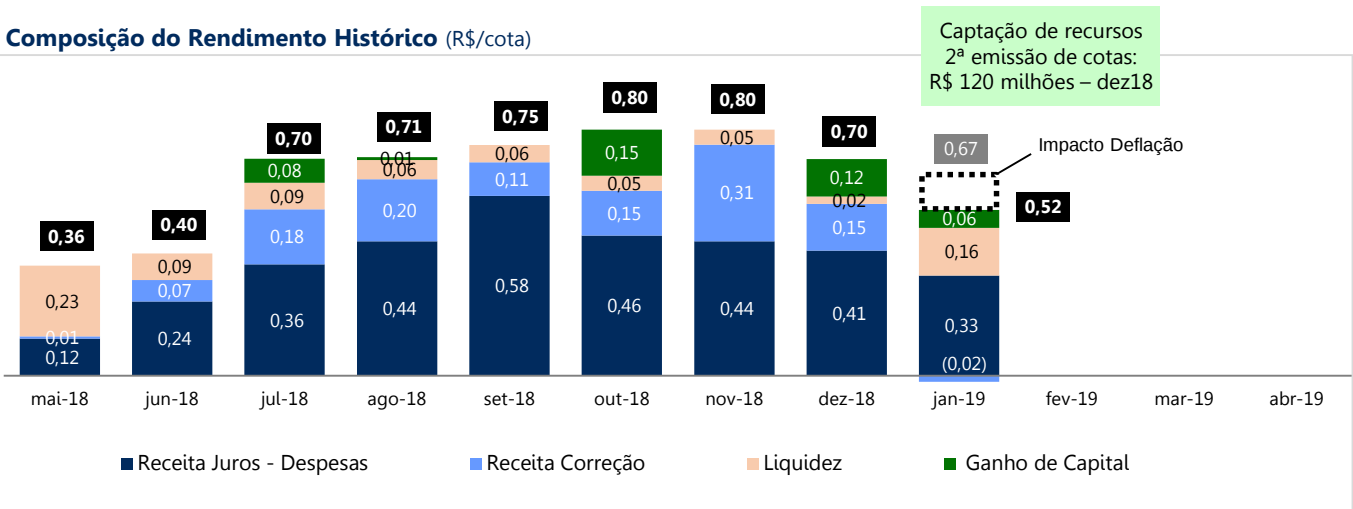
Relatório Mensal – Fevereiro 2019

O Fundo distribuirá R\$ 0,5193 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro/2019. O pagamento ocorreu no dia 18/02/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/02/2019 (7º dia útil). 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             | jan-19     | dez-18      | nov-18     | Acum 2019  | Acum 12m    | Início      |
|------------------------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Receitas                     |            |             |            |            |             |             |
| CRI - Juros                  | 892.003    | 861.460     | 860.228    | 892.003    | 6.580.726   | 6.580.726   |
| CRI - Correção               | (52.933)   | 225.435     | 465.022    | (52.933)   | 1.984.787   | 1.984.787   |
| LCI                          | 2.220      | 2.332       | 1.998      | 2.220      | 259.791     | 259.791     |
| Cotas de FII                 | 31.572     | 18.960      | 22.537     | 31.572     | 292.529     | 292.529     |
| Liquidez                     | 392.322    | 16.174      | 50.107     | 392.322    | 1.082.650   | 1.082.650   |
| Total Receitas               | 1.265.184  | 1.124.360   | 1.399.893  | 1.265.184  | 10.200.482  | 10.200.482  |
| (-) Despesas                 | (187.433)  | (783.778)   | (133.366)  | (187.433)  | (1.921.088) | (1.921.088) |
| (-) IR                       | -          | -           | -          | -          | -           | -           |
| Resultado/FFO                | 1.077.751  | 340.582     | 1.266.527  | 1.077.751  | 8.279.394   | 8.279.394   |
| (-) Reservas                 | -          | (521.403)   | 82.175     | -          | -           | -           |
| Ganho de capital em CRI      | 339.485    | 179.583     | -          | 339.485    | 868.893     | 868.893     |
| Rendimento Final             | 1.417.236  | 520.165     | 1.266.527  | 1.417.236  | 9.148.286   | 9.148.286   |
| Rendimento Distribuído       | 1.417.236  | 1.041.568   | 1.184.352  | 1.417.236  | 9.148.286   | 9.148.286   |
| % Resultado                  | 100,0%     | 200,2%      | 93,5%      | 100,0%     | 100,0%      | 100,0%      |
| Rendimento/ Cota/ mês        | R\$ 0,5193 | R\$ 0,7036* | R\$ 0,8000 | R\$ 0,5193 | R\$ 5,7415  | R\$ 5,7415  |
| Dividend Yield¹ (anualizado) | 6,0%       | 8,1%        | 9,9%       | 6,0%       | 7,3%        | 7,3%        |

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no fechamento do mês de Janeiro referentes a R\$ 106,0  
\* - Rendimento por cota distribuído ao detentores de cotas da 1ª emissão do fundo realizada em maio de 2018

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)



RENTABILIDADE

O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização do patrimônio líquido. O conceito de Retorno Total Ajustado 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. Desde o início de suas operações, em maio de 2018, o RBR Rendimento High Grade gerou um Retorno Total Ajustado de 7,65%, representando 161% do CDI no período.

| Rentabilidade                                                 | jan-19     | dez-18     | Acum 12m   | Início     |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1                   | R\$ 96,24  | R\$ 96,10  | R\$ 95,66  | R\$ 95,66  |
| Rendimento (R\$/cota) – R1                                    | R\$ 0,5193 | R\$ 0,7036 | R\$ 6,1795 | R\$ 6,1795 |
| Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2                    | R\$ 96,14  | R\$ 96,24  | R\$ 96,14  | R\$ 96,14  |
| Reservas a Distribuir (R\$/cota) – R2                         | R\$ -      | R\$ (0,35) | R\$ -      | R\$ -      |
| Renda Distribuída – R1/CP1 = RD1                              | 0,54%      | 0,73%      | 6,00%      | 6,00%      |
| Renda Distribuída + Reservas a Distribuir – (R1+R2)/CP1 = RD2 | 0,54%      | 0,37%      | 6,00%      | 6,00%      |
| Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP                        | -0,11%     | 0,14%      | 0,50%      | 0,50%      |
| Retorno Total Bruto – RD1+GP                                  | 0,43%      | 0,88%      | 6,50%      | 6,50%      |
| Retorno Total Bruto – RD2+GP                                  | 0,43%      | 0,51%      | 6,50%      | 6,50%      |
| Retorno Total Ajustado – (RD2+GP)/(1-15%)                     | 0,51%      | 0,60%      | 7,65%      | 7,65%      |
| CDI                                                           | 0,54%      | 0,49%      | 4,76%      | 4,76%      |
| % do CDI                                                      | 94,16%     | 121,28%    | 160,76%    | 160,76%    |
| Inflação + a.a.                                               | 2,31%      | 5,51%      | 6,31%      | 6,31%      |

2 – Retorno bruto da taxa de Performance  
3 – Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)  
4 – IPCA divulgado pelo IBGE. Usamos a Inflação de Janeiro de 0,32% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,78%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

A RBR investe em operações exclusivas (ofertas ICVM476) com originação própria ou de terceiros. Somos 100% focados em imobiliário e acreditamos que Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo. Buscamos operações com a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos.

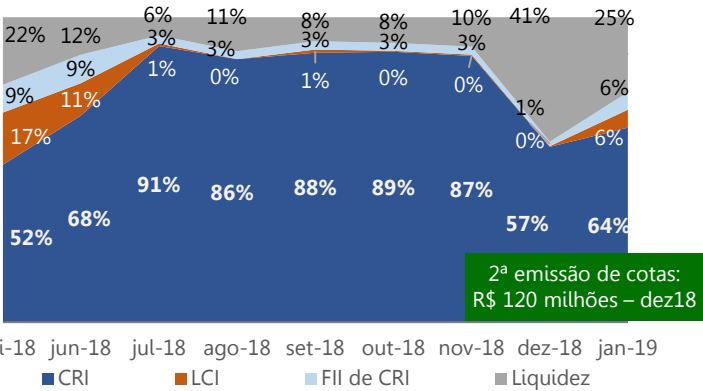
Carteira de Ativos

| Ativo    | Ativo           | Emissor         | Cod. Cetip | Segmento           | Rating RBR | % PL  | Index. | Preço     | Mercado    | Vencimento | Oferta    | Duration (anos) | Correção Monetária |
|----------|-----------------|-----------------|------------|--------------------|------------|-------|--------|-----------|------------|------------|-----------|-----------------|--------------------|
| CRI      | CRI C-Sul       | Gaia Sec.       | 18C0860204 | Loteamento         | A+         | 3,5%  | IPCA + | 9,46%     | Primário   | 20/07/2027 | 476       | 3,6             | Mensal             |
| CRI      | CRI RNI         | ISEC            | 18D0698877 | Residencial        | A-         | 2,6%  | CDI +  | 2,00%     | Primário   | 17/04/2028 | 476       | 3,6             | -                  |
| CRI      | CRI Even        | Habitasec       | 16K0902815 | Residencial        | A          | 3,0%  | CDI +  | 2,00%     | Secundário | 25/11/2019 | 476       | 0,5             | -                  |
| CRI      | CRI Havan       | Ápice Sec.      | 15L0676667 | Varejo             | A+         | 0,4%  | CDI +  | 2,00%     | Secundário | 14/12/2022 | 476       | 1,7             | -                  |
| CRI      | CRI Carrefour   | RB Capital Sec. | 11K0013083 | Varejo             | A+         | 0,3%  | IPCA + | 6,35%     | Secundário | 15/01/2020 | 476       | 0,5             | Anual              |
| CRI      | CRI Rio Ave     | ISEC            | 18D0788427 | Lajes Corporativas | A          | 3,8%  | IPCA + | 8,50%     | Primário   | 20/10/2028 | 476       | 4,7             | Mensal             |
| CRI      | CRI GLP         | Barigui Sec.    | 17K0150400 | Logística          | A          | 5,2%  | IPCA + | 6,50%     | Secundário | 20/01/2027 | 476       | 4,2             | Mensal             |
| CRI      | CRI Creditas    | Ápice Sec.      | 18F0879525 | Pulverizado        | A+         | 3,1%  | IPCA + | 8,50%     | Primário   | 29/11/2032 | 476       | 4,9             | Mensal             |
| CRI      | CRI Gafisa      | Habitasec       | 18G0627560 | Residencial        | A-         | 3,2%  | CDI +  | 3,00%     | Primário   | 30/06/2022 | 476       | 1,5             | Mensal             |
| CRI      | CRI Helbor      | Ápice Sec.      | *          | Pulverizado        | A+         | 4,8%  | IGPM + | 2,79%     | Primário   | 25/06/2025 | 476       | 2,5             | Mensal             |
| CRI      | CRI We Work     | Ápice Sec.      | 18G0817265 | Lajes Corporativas | A          | 3,6%  | IGPM + | 10,50%    | Primário   | 16/03/2026 | 476       | 3,3             | Mensal             |
| CRI      | CRI Maua        | Ápice Sec.      | 18F0922803 | Pulverizado        | A+         | 5,0%  | IGPM+  | 7,50%     | Primário   | 25/06/2025 | 476       | 2,5             | Mensal             |
| CRI      | CRI Buriti      | Ápice Sec.      | 18H0860172 | Loteamento         | A-         | 1,8%  | IGPM + | 9,50%     | Primário   | 24/05/2023 | 476       | 1,4             | Mensal             |
| CRI      | CRI Longitude   | Ápice Sec.      | 18I0295172 | Loteamento         | A          | 2,6%  | IPCA + | 9,50%     | Primário   | 28/10/2032 | 476       | 4,2             | Mensal             |
| CRI      | CRI Guerini     | Ápice Sec.      | 18L1128176 | Loteamento         | A-         | 3,8%  | CDI +  | 7,44%     | Primário   | 05/12/2024 | 476       | 2,8             | -                  |
| CRI      | CRI Atento      | Ápice Sec.      | 18F0668321 | Lajes Corporativas | A          | 1,3%  | IPCA + | 7,38%     | Primário   | 15/12/2027 | 476       | 4,0             | Anual              |
| CRI      | CRI Só Marcas   | Fortsec.        | 18L1168429 | Shopping           | A+         | 3,8%  | IPCA + | 6,75%     | Primário   | 20/12/2028 | 476       | 4,4             | Anual              |
| CRI      | CRI Helbor S131 | Habitasec       | 19A0625067 | Residencial        | A          | 8,7%  | CDI +  | 2,50%     | Primário   | 17/01/2023 | 476       | 3,3             | Mensal             |
| CRI      | Barigui         | Barigui Sec.    | -          | Pulverizado        | -          | 3,1%  | IGPM + | 8,50%     | Primário   | -          | 476       | 0,0             | Mensal             |
| LCI      | LCI ABC         | Banco ABC       | **         | LCI                | -          | 5,9%  | % CDI  | 90,64%    | Primário   | 25/06/2019 | Bilateral | 0,04            | Mensal             |
| FII CRI  | KNCR11          | KNCR11          | -          | Cota de FII de CRI | -          | 5,8%  | -      | R\$105,35 | -          | -          | N/A       | 0,0             | -                  |
| Liquidez |                 | -               | -          | Fundo Soberano     | -          | 24,5% | % CDI  | 99,00%    | -          | -          | N/A       | 0,0             | -                  |

\*Duas séries: 18E0913223 e 18E0913224  
\*\* Todas as LCIs Juntas do ABC

3,0  
Duration CRIs

Evolução da alocação do fundo por ativo alvo



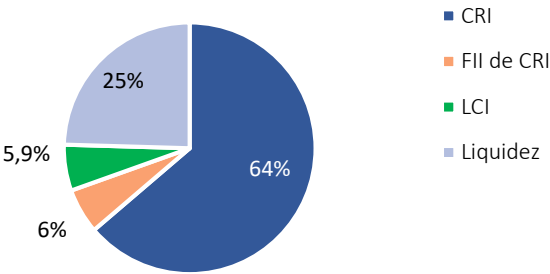
Ao longo do mês de janeiro, investimos R\$ 22,7 milhões no CRI Helbor remunerando CDI + 2,50% a.a..

Realizamos ganho de capital expressivo em 2 posições em CRI, Anhanguera e BRF-Curitiba. As duas vendas geraram R\$ 0,12/cota no mês e uma rentabilidade efetiva de 14% ao ano no CRI Anhanguera e 11% ao ano no CRI BRF-Curitiba.

Temos ainda algumas operações para serem liquidadas ao longo de fevereiro. Estão em fase de estruturação 3 operações que poderão ser liquidadas no mês de fevereiro e março representando um investimento adicional entre R\$ 40 e 60 milhões. Possuímos outros ativos em análise no pipeline que nos permitem indicar que, potencialmente, concluiremos a alocação do patrimônio do fundo até o final de março de 2019.

Alocação por ativo alvo - % PL

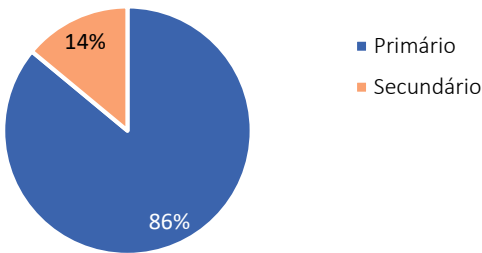
Fechamos janeiro com 64%\* alocados em CRI. Seguimos a previsão informada no estudo de viabilidade da 2ª emissão de cotas encerrada em dez/2018 de concluir a alocação até março de 2019.



\* Consideramos a posição do FII Barigui como alocação em CRI

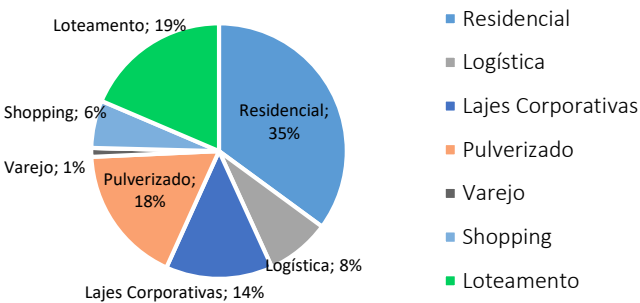
Alocação por mercado - % PL em CRIs

Estamos sempre atentos a boas oportunidades de operações no mercado secundário buscando aproveitar a ineficiência de um mercado ainda ilíquido. Também analisamos e estruturamos operações no mercado primário com o intuito de agregar mais garantia e taxa as operações. Nesse estágio a equipe da RBR consegue acompanhar de perto a montagem da estrutura da operação e, principalmente, a formalização das garantias.



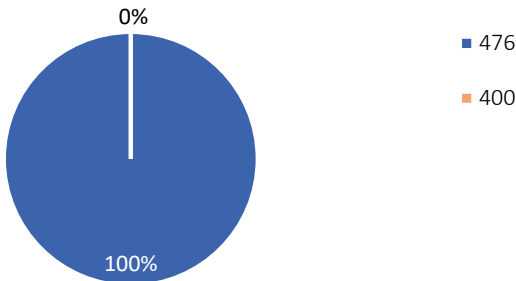
Alocação por segmento - % PL em CRIs

Dentro das 3 principais estratégias, as nossas operações estão expostas a diferentes segmentos dentro do setor imobiliário conforme o *breakdown* abaixo.



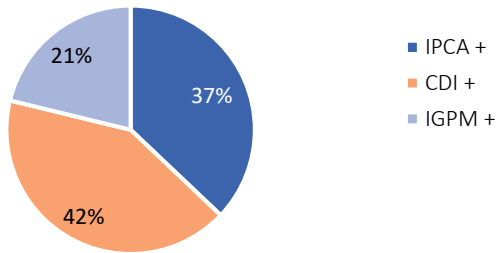
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

Somos focados em operações exclusivas (ICVM 476) que são restritas para até 50 investidores profissionais. Esse perfil de operação costuma apresentar uma maior razão de garantia e uma melhor rentabilidade.



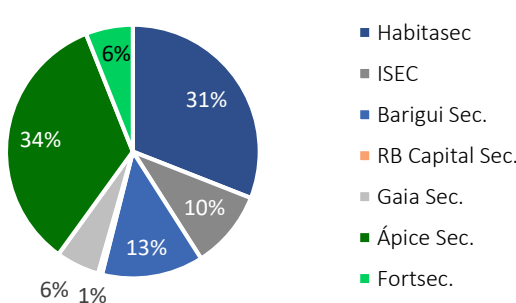
Alocação por indexador - % PL em CRIs

Atualmente, não possuímos nenhum tipo de restrição entre investir em operações indexadas a inflação ou ao CDI. Quando se trata de operações de longo prazo (*duration* acima de 3 anos), possuímos uma preferência pela inflação para não correremos um risco desnecessário de descasamento entre o indexador da remuneração do CRI para o indexador do fluxo de recebíveis lastro da operação.



Alocação por securitizadora - % PL em CRIs

Todo CRI é emitido exclusivamente por uma securitizadora com base em lastros imobiliários cedidos por um terceiro. São responsáveis pelo monitoramento e acompanhamento dos fluxos e garantias envolvidas nas operações. É fundamental que a operação seja emitida por uma securitizadora sólida e experiente.



SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

A RBR investe de acordo primordialmente em operações exclusivas (ofertas ICVM476) com originação própria ou de terceiros:

- ✓ Somos 100% focados em imobiliário;
- ✓ Acreditamos que Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- ✓ Não investimos em operações “clean” = CRIs sem garantia ou fluxo imobiliário conhecidos como “cri-bêntures”;
- ✓ Operações com a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos;
- ✓ Quando originamos e estruturamos uma operação, convertemos 100% das taxas para o fundo;
- ✓ Buscamos um LTV médio na carteira abaixo de 70% e uma Duration dos ativos abaixo de 4 anos.

\*A gestão segue criteriosamente a política de investimento descrita no regulamento e no prospecto do fundo.

Acreditamos que o momento econômico atual (Selic baixa, redução dos níveis de inadimplência e manutenção dos spreads de crédito) oferece ótimas oportunidades considerando o risco x retorno e o custo de oportunidade de investimento em outras classes de ativos. Estamos focados em três estratégias que enxergamos serem mais atrativas no atual momento do mercado.

Antecipação de locação

Operações lastreadas no aluguel de ativos imobiliários como lajes corporativas, shopping, galpões logístico. O CRI antecipa o fluxo de locação para o proprietário do imóvel e a quitação se dá com o pagamento dos alugueis pelo locatário para os cristas.

|          |                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV*)                 |
| Fluxo    | Fundamental analisar as características do contrato de locação e a capacidade de pagamento do(s) inquilino(s) do imóvel |



Unidades residenciais prontas

Nesses CRIs a incorporadora como devedora adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda delas não dependendo do balanço da empresa.

|          |                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | Todas as garantias (unidades) são formalizadas com Alienação Fiduciária. O colateral de garantia nessas operações apresentam folga considerável. Por exemplo, 200% na avaliação RBR |
| Fluxo    | Importante analisar com cuidado a capacidade de absorção da região em que as unidades estão localizadas, valor de avaliação e velocidade de venda dos apartamentos                  |



Carteiras pulverizadas

Operações lastreadas em carteiras de compra e venda e de financiamento de imóveis como apartamentos residenciais, loteamento e salas comerciais.

|          |                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garantia | A análise neste tipo de estratégia começa pela qualidade dos ativos (segmento, região, LTV*). Todas as garantias são formalizadas com Alienação Fiduciária. |
| Fluxo    | Fundamental observar o critérios de elegibilidade dos recebíveis, pulverização, colateralização e performance (behavior) da carteira.                       |



CARTEIRA DE ATIVOS POR ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- ✓ O LTV\* médio da carteira é de 55%
- ✓ 72% das garantias das operações estão localizadas em São Paulo
- ✓ 87% das garantais estão na região Sudeste

72% das garantias  
localizadas em SP

| Estratégia          | % PL do fundo | LTV* médio | Principal localização | % Principal localização |
|---------------------|---------------|------------|-----------------------|-------------------------|
| Antecipação locação | 18%           | 50%        | São Paulo             | 37%                     |
| Residencial         | 22%           | 61%        | São Paulo             | 88%                     |
| Pulverizado         | 23%           | 54%        | São Paulo             | 77%                     |
| Total em CRIs       | 64%           | 55%        |                       |                         |

• LTV = Loan to Value = Saldo devedor / Valor da garantia | Média ponderada

\*\* % Principal localização – Percentual da principal localização em cada estratégia

METODOLOGIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CRIS

Relatório Mensal – Fevereiro 2018

Nossa metodologia de análise proprietária segue 4 parâmetros básicos para a classificação das operações e definição do “rating RBR”:

1) Garantia - 2) Fluxo                      3) Empresa - 4) Governança

| Componente imobiliário = 70% |       |      | Componente corporativo = 30% |       |      |
|------------------------------|-------|------|------------------------------|-------|------|
| Parâmetros                   | Pesos | Nota | Parâmetros                   | Pesos | Nota |
| 1) Garantia                  | 35%   | A    | 3) Empresa                   | 15%   | A    |
| Liquidez                     | 33%   | A    | Gestão                       | 30%   | A    |
| Colateral                    | 33%   | A    | Setor                        | 10%   | A    |
| Estrutura                    | 33%   | A    | Balanco                      | 60%   | A    |
| 2) Fluxo                     | 35%   | A    | 4) Governança                | 15%   | A    |
| Distrato/inad.               | 33%   | A    | Contabilidade                | 40%   | A    |
| Colateral                    | 33%   | A    | Reputação                    | 70%   | A    |
| Estrutura                    | 33%   | A    | Outro                        | 20%   | A    |
| Nota final da operação       |       |      | A+                           |       |      |

Cada parâmetro possui um peso para a classificação e que se desdobram em outros 3 critérios. Destacamos que os parâmetros imobiliários **Garantia e Fluxo representam 70% da nota final.**

Importante ressaltar que o critério “estrutura” possui um peso bastante significativo na análise. É nesse critério que aprofundamos sobre a formalização da garantia e do fluxo.

No final, chegamos a notas que variam de C- até A+ que, de acordo com o momento de mercado, determinam a precificação das operações com base em *spreads* contra o título do tesouro.

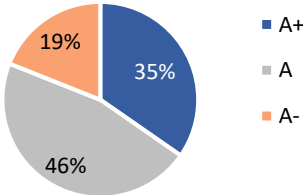
No FII RBR Rendimento High Grade só são investidas operações que possuem um *rating RBR* mínimo de A-.

Todas as operações devem ser aprovadas de forma unânime pelo Comitê de Investimentos composto, atualmente, pelos seguintes integrantes:

Caio Castro - Guilherme Antunes - Guilherme Bueno - Ricardo Almendra

| Ativo           | Rating RBR | Comentários                                                                                                                          |
|-----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI C-Sul       | A+         | Empresa e sócios bastante capitalizados com alto nível de garantia e colateral na operação                                           |
| CRI RNI         | A-         | As garantias são compensadas pelo fluxo da operação, capacidade operacional da empresa e financeira do grupo controlador             |
| CRI Even        | A          | Empresa e sócios bastante capitalizados com sólido nível de garantia operação performando bem com prazo curto de vencimento          |
| CRI Havan       | A+         | Operação lastreada em contratos de locação com empresa premium em ativos sólidos                                                     |
| CRI Carrefour   | A+         | Operação lastreada em contrato de locação com empresa premium em ativo sólido                                                        |
| CRI Rio Ave     | A          | Empresa e sócios capitalizados, LTV abaixo de 50% e colateral de recebíveis de 150%                                                  |
| CRI GLP         | A          | Operação com sólidos fundamentos financeiros com locatário e proprietário de primeira linha                                          |
| CRI Helbor      | A+         | Sócios controladores com reputação e capitalizados. A operação conta com sólidas garantias e fluxo imobiliário                       |
| CRI Creditas    | A+         | Operação pulverizada com contratos com baixo LTV. Todos os parâmetros de avaliação bastante sólidos                                  |
| CRI Gafisa      | A-         | Revisão de nota. A operação conta com sólidas garantias e fluxo imobiliário. A empresa ainda passa por momento de recuperação        |
| CRI Maua        | A+         | Operação pulverizada com contratos de financiamento baixo. Todos os parâmetros de avaliação bastante sólidos                         |
| CRI We Work     | A          | Operação com sólido ativo em garantia com um contrato de locação de longo prazo com inquilino premium                                |
| CRI Buriti      | A-         | O colateral de recebíveis maior do que 300%, a baixa <i>duration</i> e as demais garantias são os principais fundamentos da operação |
| CRI Longitude   | A          | Subordinação de 25%, bom histórico da carteira, alienação fiduciária nos ativo são os principais fundamentos da operação             |
| CRI Guerini     | A-         | Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco                                  |
| CRI Atento      | A          | Qualidade do inquilino via contrato atípico (BTS) sobrepõe o LTV da operação                                                         |
| CRI Só Marcas   | A+         | Alto colateral de fluxo de alugueis e baixo LTV são os principais fundamentos da operação                                            |
| CRI Helbor S131 | A          | Aval dos sócios controlares e a ótima localização da garantia são os principais fundamentos da operação                              |

Alocação por rating RBR - % PL em CRIs



INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

\*Os ativos abaixo não são de propriedade do fundo. São garantias nas operações

CRI Havan



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Havan       |
| Taxa       | CDI + 2,00% |
| % PL       | 0,4%        |
| Vencimento | 14/12/2022  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação de antecipação de contratos de locação com o grupo Havan Lojas de Departamentos Ltda. Conta com a fiança da Devedora, da empresa Brashop S.A. e do sócio na PF. Os ativos em garantia (alienação fiduciária) são 5 lojas localizadas em SP, MT, MS e SC.

CRI Carrefour



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | Carrefour    |
| Taxa       | IPCA + 6,35% |
| % PL       | 0,3%         |
| Vencimento | 15/01/2020   |
| Oferta     | ICVM 476     |

A emissão é lastreada por aluguéis devidos pelo Carrefour Indústria e Comércio Ltda. decorrentes de um contrato atípico de locação, na modalidade *build-to-suit*. O imóvel locado é um centro de distribuição localizado no município de Itapevi, no Estado de São Paulo, e possui 34,3 mil m² de área construída.

CRI GLP



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | GLP          |
| Taxa       | IPCA + 6,50% |
| % PL       | 5,2%         |
| Vencimento | 20/01/2027   |
| Oferta     | ICVM 476     |

A operação é lastreada em um contrato atípico de locação firmado entre a GLP e Participações S.A. e BRF S.A., rating nacional pela Fitch de 'AAA(bra)'. O imóvel objeto da locação é um galpão logístico de 34,4 mil m² de área locável localizado em Embu das Artes - SP.

CRI Helbor



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Helbor      |
| Taxa       | CDI + 2,72% |
| % PL       | 4,8%        |
| Vencimento | 17/05/2022  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação com a incorporadora Helbor, empresa de capital aberto com foco em projetos residenciais concentrados em São Paulo. A operação em questão possui aval da empresa, subordinação de 30% da emissão, alienação e cessão fiduciária de empreendimentos prontos. O excedente dos recebíveis na venda dos estoques dados em garantia será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

CRI RNI



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | RNI         |
| Taxa       | CDI + 2,00% |
| % PL       | 2,6%        |
| Vencimento | 17/04/2028  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação com a incorporadora RNI, empresa de capital aberto com foco em projetos residenciais em cidades do interior. A empresa possui rating A-. A operação em questão possui aval da holding do grupo Rodobens e cessão fiduciária presente e futura da carteira de empreendimentos da RNI. O excedente dos recebíveis é utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

CRI Rio Ave



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | Rio Ave      |
| Taxa       | IPCA + 8,50% |
| % PL       | 3,8%         |
| Vencimento | 20/10/2028   |
| Oferta     | ICVM 476     |

Grupo imobiliário bastante sólido. Operação de antecipação de contratos de locação corporativos com colateral de 150% do fluxo de pagamentos da operação e LTV de 50% com base na avaliação por liquidação forçada.

CRI C-Sul



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | C-sul        |
| Taxa       | IPCA + 9,46% |
| % PL       | 3,5%         |
| Vencimento | 20/07/2027   |
| Oferta     | ICVM 476     |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performedo (pronto) com alienação fiduciária. A empresa cedente é a Costa Laguna, detida pela empresa de desenvolvimento imobiliário C-Sul. O fluxo de recebíveis imobiliários cedidos representam um colateral mínimo de 125% com recompra de créditos inadimplentes por mais de 90 dias. O bom histórico da carteira, os sócios capitalizados, o excesso de colateral e as alienações fiduciárias registradas com LTV médio de 75% são os principais fundamentos do investimento.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Even



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Even        |
| Taxa       | CDI + 2,00% |
| % PL       | 3,0%        |
| Vencimento | 25/11/2019  |
| Oferta     | ICVM 476    |

A Even é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. A operação possui como garantia empreendimentos residenciais localizados, principalmente, em São Paulo capital que representam 200% do montante da emissão.

CRI Creditas



|            |              |
|------------|--------------|
| Devedor    | Creditas     |
| Taxa       | IPCA + 8,50% |
| % PL       | 3,1%         |
| Vencimento | 29/11/2032   |
| Oferta     | ICVM 476     |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de empreendimentos residenciais com alienação fiduciária. Carteira possui um ótimo histórico de cobrança e pagamento. A Fintech que começou em 2012 já recebeu aportes em Dezembro de 2017 e Abril de 2018, sendo o Santander um de seus investidores. A emissão possui uma subordinação de 10% trazendo conforto ao recebimento do principal e juros da série sênior.

CRI Longitude



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Longitude   |
| Taxa       | IPCA + 9,5% |
| % PL       | 2,6%        |
| Vencimento | 28/10/2032  |
| Oferta     | ICVM 476    |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performedo (pronto) com alienação fiduciária das cotas dos projetos. O bom histórico da carteira aliado ao LTV de 75% e subordinação de 30% são os principais fundamentos da operação.

CRI Maua



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Maua        |
| Taxa       | IGPM+ 7,50% |
| % PL       | 5,0%        |
| Vencimento | 25/06/2025  |
| Oferta     | ICVM 476    |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de empreendimentos residenciais/comerciais e com alienação fiduciária. A carteira além de não apresentar inadimplência acima de 90 dias consta com 15% de subordinação na largada. O bom histórico da carteira, o excesso de colateral com as alienações fiduciárias representando 200% da operação total e os empreendimentos com LTV médio de 46% são os principais fundamentos do investimento.

CRI We Work



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | We Work     |
| Taxa       | IGPM+ 10,5% |
| % PL       | 3,6%        |
| Vencimento | 16/03/2026  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação estruturada com recebíveis provenientes da locação de um edifício corporativo locado integralmente para a maior empresa do mundo de *co-working*, a We Work. O edifício possui mais de 4 mil m² em uma localização estratégica no Rio de Janeiro. O seu valor de liquidação forçada (avaliado pela RBR) é equivalente a 2x o montante da operação.

CRI Gafisa



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Gafisa     |
| Taxa       | CDI + 3,0% |
| % PL       | 3,2%       |
| Vencimento | 30/06/2022 |
| Oferta     | ICVM 476   |

Operação com a incorporadora Gafisa, empresa de capital aberto com foco em projetos residenciais. A operação em questão possui a alienação cessão fiduciária de empreendimentos prontos. O excedente dos recebíveis na venda dos estoques dados em garantia será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Buriti



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Buriti     |
| Taxa       | IGPM+ 9,5% |
| % PL       | 1,8%       |
| Vencimento | 24/05/2023 |
| Oferta     | ICVM 476   |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performed (pronto) com alienação fiduciária das cotas dos projetos. O fluxo de recebíveis imobiliários cedidos representam um colateral que supera 300%. O bom histórico da carteira, o excesso de colateral e as demais garantias são os principais fundamentos da operação.

CRI Guerini



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Guerini    |
| Taxa       | CDI+ 7,44% |
| % PL       | 3,8%       |
| Vencimento | 05/12/2024 |
| Oferta     | ICVM 476   |

Cessão fiduciária presente e futura de Contratos de Compra e Venda de loteamentos performed localizados em Boituva, Salto e região de Campinas. . Adicionalmente, estão sendo alienados terrenos próximos a rodovia Castelo Branco – SP atingindo um LTV máximo de 50%.

CRI Atento



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Atento      |
| Taxa       | IPCA+ 7,38% |
| % PL       | 1,3%        |
| Vencimento | 15/12/2027  |
| Oferta     | ICVM 476    |

A operação é lastreada em um contrato atípico de locação firmado com a Atento Brasil S.A. Empresa multinacional referência no mercado de call center. O imóvel objeto da locação é um galpão e prédio administrativo de 8,0 mil m² de área construída localizado em Itaquera, São Paulo - SP.

CRI Só Marcas



|            |             |
|------------|-------------|
| Devedor    | Só Marcas   |
| Taxa       | IPCA+ 7,30% |
| % PL       | 3,8%        |
| Vencimento | 20/12/2028  |
| Oferta     | ICVM 476    |

Operação de antecipação de 31 contratos de locação do empreendimento Só Marcas localizado em Contagem, Minas Gerais. O ativo é um outlet com 5 mil m² de área construída, 100% locada e com 0% de inadimplência. O LTV estimado da operação é de 30% e o fluxo de aluguel cedido na operação supera em 200% as prestações.

CRI Helbor S131



|            |            |
|------------|------------|
| Devedor    | Helbor     |
| Taxa       | CDI+ 2,50% |
| % PL       | 8,7%       |
| Vencimento | 17/01/2023 |
| Oferta     | ICVM 476   |

CRI de financiamento a aquisição de terreno localizado no Jardins, região premium em São Paulo, capital. Com LTV de 80% a operação foi originada e estruturada pela RBR. A empresa tomadora da operação é a incorporadora Helbor. O aval dos sócios controlares e a ótima localização da garantia são os principais fundamentos da operação.

FII 476 Barigui



|               |               |
|---------------|---------------|
| Taxa estimada | Inf.+ 8,50%   |
| % PL          | 3,1%          |
| Vencimento    | Indeterminado |
| Oferta        | ICVM 476      |

Oferta 476 (restrita) de cotas de FII de CRI especializado na originação, estruturação e monitoramento de carteiras pulverizadas de financiamento imobiliário. Expetativa de retorno de inflação +8,5% ao ano. A decisão de investimento levou em consideração: i) na capacidade técnica do Gestor na estratégia; ii) risco x retorno compatível com o investimento direto em CRIs; iii) abre a possibilidade de potenciais co-investimentos em ativos e iv) potencial ganho de capital no mercado secundário após o IPO que está estimado para ocorrer em até 24 meses.

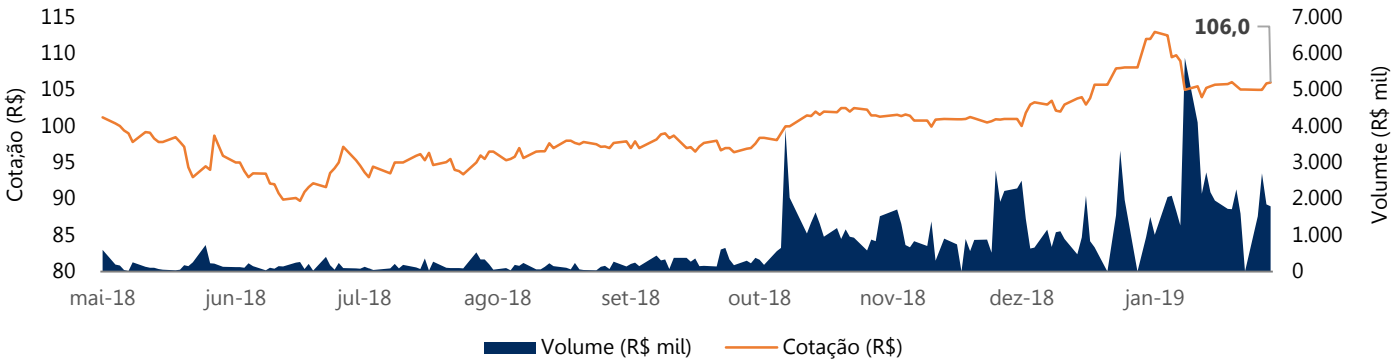
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

As cotas do RBR Rendimento High Grade (RBRR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde o início do fundo, Maio/2018, e contam com a **corretora XP Investimentos como formadora de mercado\*** das cotas do fundo.

| Negociação                    | jan-19       | dez-18       | Acum 2019    | Acum 12m      |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Cotas Negociadas              | 419.475      | 234.372      | 419.475      | 1.300.446     |
| Cotação Fechamento            | R\$ 106,00   | R\$ 108,10   | R\$ 106,00   | R\$ 106,00    |
| Volume Total (R\$'000)        | R\$ 44.716,0 | R\$ 24.344,0 | R\$ 44.716,0 | R\$ 133.509,2 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 2.129,3  | R\$ 1.217,2  | R\$ 2.129,3  | R\$ 703,3     |

Cotação Histórica e Volume Negociado



\*Comunicado ao mercado no dia 29/01/2019 comunicando a XP Investimentos a intenção de rescindir o contrato de prestação de serviços de Formador de Mercado uma vez que a liquidez média\*\* do Fundo atingiu o patamar de R\$ 2,2 milhões por dia. O término da prestação dos serviços ocorrerá no dia 27 de fevereiro de 2019.

\*\* R\$ 2.200.845,55 - Média diária dos pregões durante o período 01/01/2019 até 23/01/2019

## FATOS RELEVANTES

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

- ▶ 29/01/19 08:06 - Fato Relevante: rescisão serviço de formação de mercado - [leia aqui](#)
- ▶ 31/01/19 08:06 - Comunicado não Fato Relevante: convite webcast - [leia aqui](#)

## EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de fevereiro, foi convocada pela Habitasec assembleia de investidores do CRI Gafisa, Securitizadora Habitasec, série 111º, com o objetivo de deliberar sobre as consequências do fato da Gafisa não ter reembolsado os juros mensais do CRI em janeiro. Os mesmos foram deduzidos de recursos retidos na estrutura da operação. Possuímos na carteira do fundo uma pequena posição de R\$ 8,4 milhões equivalentes a 3,2% do PL do fundo neste CRI Gafisa e importante destacar que a operação investida não se trata de nenhum dos CRIs indicados no Fato Relevante divulgado pela Polo Capital Securitizadora S.A.

Estamos acompanhando de perto o momento da empresa Gafisa e ressaltamos que a operação investida pelo Fundo prossegue normalmente com os pagamentos do CRI (juros + amortização). Estamos bastante confortáveis com a solidez/liquidez das garantias envolvidas. O saldo devedor já foi amortizado em 15,4% do montante na emissão por conta da forte performance de vendas das garantias a um preço, em média, 6% superior ao avaliado no momento da estruturação. Atualmente, o *duration* (prazo médio ponderado) da operação é curto, 19 meses. As garantias são unidades residenciais localizadas em São Paulo, SP e Rio de Janeiro, RJ. Mensalmente, todas as garantias e os fluxos da operação são analisados de perto pelos investidores e por empresas contratadas para o monitoramento da operação.

Foi formado um grupo de controle com os demais investidores do CRI com o intuito de acompanhar de perto o andamento da empresa e da operação investida. Importante destacar que o grupo de investidores é composto 100% por Investidores Institucionais que possuem larga experiência em crédito e gestão imobiliária. O que torna o monitoramento e a tomada de decisão mais rápida, segura e assertiva. Estamos bastante confortáveis com a qualidade dos imóveis, formalização das garantias e, assim, pelo recebimento do principal e dos juros da operação. Na página 8 do relatório mensal é possível ter acesso a maiores informações do CRI emitido.

Manteremos todos investidores atualizados sobre qualquer novidade da operação. Acreditamos que essa operação será uma ótima oportunidade para a demonstrarmos os efeitos de uma gestão ativa que compreende um processo de alocação diligente, cuidadoso, célere; atenção no mercado secundário e acompanhamento próximo das operações investidas. Nossos investidores podem e devem esperar da RBR Asset total transparência e diligência no processo de investimento, acompanhamento dos ativos e comunicação com os investidores.

- a) Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura
  - b) A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos
  - c) Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC
- Este fundo tem menos de 12 (doze) meses para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses

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.

