

FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Relatório Mensal – Setembro 2019

Informações

Nome: FII 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\$ 457.591.199,57 R\$ 97,50 /cota
Cotas Emitidas: 4.693.062 1ª emissão (mai/18) – 1.480.432 2ª emissão (dez/18) – 1.248.436 3ª emissão (abr/19) – 1.964.194
Cota fechamento B3: Agosto 2019 - R\$ 106,90 /cota

NOTA DO GESTOR

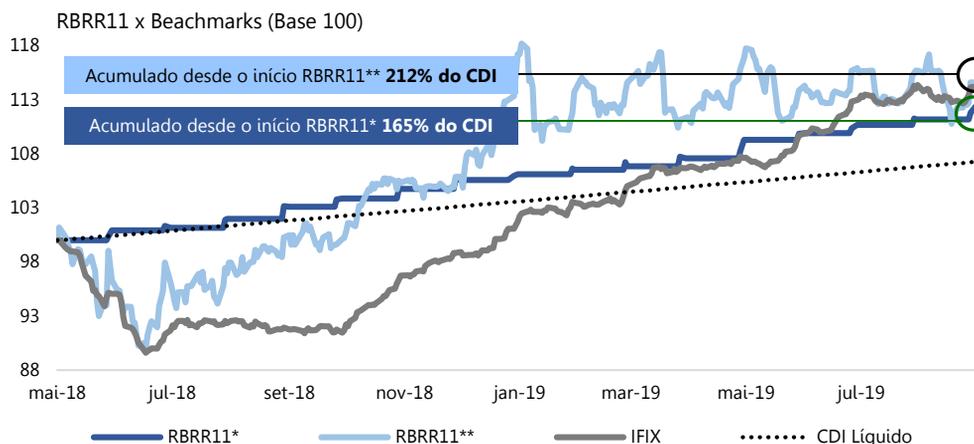
Destaques do mês (Agosto/19) - maiores detalhes das operações investidas na página 8 deste relatório

- ❖ O fundo realizou 4 novos investimentos e aumentou a posição em 3 CRIs em agosto, atingindo 91% alocado em ativos imobiliários;
- ❖ No dia 17/08, foram investidos R\$ 32 milhões no CRI JFL V-House, remunerando a IPCA +7,00% ao ano, LTV de 60% com a Alienação Fiduciária de edifício residencial localizado no bairro de Pinheiros, São Paulo – SP;
- ❖ Concluímos a alocação da 3ª emissão de cotas realizada em abr/19. Foram 4 meses de alocação, 2 meses abaixo da previsão indicada nos documentos da oferta;
- ❖ Vale destacar que o spread de crédito da alocação ao fim da última emissão de cotas foi, significativamente, superior ao realizado no início do fundo:

	Início do fundo (jul/18)	Carteira atual
Carteira de CRIs	Inflação+ 6,85% ao ano	Inflação+ 6,41% ao ano
Títulos do tesouro, NTNs (3 anos)	Inflação+ 5,59% ao ano	Inflação+ 2,55% ao ano
Spread	1,56% ao ano	▲ 3,86% ao ano

Detalhes sobre o Spread de Crédito na página 3

- ❖ Continuamos com a originação ativa de operações restritas (ICVM 476). São 9 operações CRI High Grade no montante total de R\$ 340 milhões. Detalhes do pipeline de investimentos na página 12;
- ❖ Resultado:
 - Rentabilidade média da carteira atual de investimentos: Inflação*+ 6,41% ao ano;
 - Dividendo de R\$ 0,60/cota em agosto. DY** de 6,9% na cota de fechamento de agosto (R\$ 106,90);
 - *Dividend yield* acumulado 12 meses de 7,19% a.a. na cota de fechamento de agosto (R\$ 106,90);
 - Rentabilidade, desde o início (mai/18) = 165,2% do CDI no período líquido de impostos;
 - A liquidez do fundo no mês de agosto de 2019 foi de R\$ 1,8 milhões por dia.



* Cota Patrimonial + Dividendos + Reservas ** Cota a Mercado + Dividendos+ Reservas

* Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,50% ao ano e um CDI de 5,90% ao ano (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20190906.pdf>) - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade.
** *Dividend yield*

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

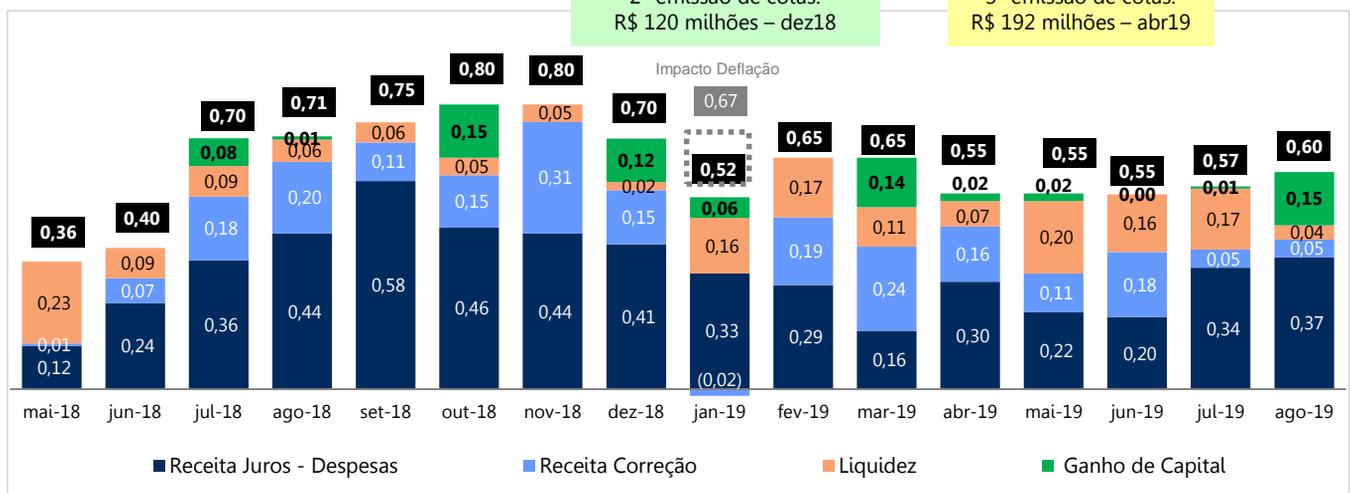
Relatório Mensal – Setembro 2019

O Fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de agosto/2019. O pagamento ocorrerá no dia 17/09/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/09/2019 (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	ago-19	jul-19	jun-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas						
CRI - Juros	1.714.869	1.919.664	1.305.554	10.649.241	13.995.800	16.337.963
CRI - Correção	224.381	237.644	861.639	3.372.398	4.440.446	5.410.118
LCI	76.089	222.136	228.025	1.000.362	1.016.735	1.257.932
Cotas de FII	400.759	436.785	397.185	2.159.146	2.244.644	2.420.103
Liquidez	179.193	365.681	363.770	2.315.698	2.494.034	3.006.026
Total Receitas	2.595.291	3.181.910	3.156.174	19.496.845	24.191.658	28.432.143
(-) Despesas	(448.897)	(538.476)	(1.228.042)	(3.790.088)	(4.979.352)	(5.523.743)
(-) IR	(38.086)			(38.086)	(38.086)	(38.086)
Resultado/FFO	2.108.308	2.263.434	1.928.132	15.668.672	19.174.221	22.870.314
Ganho de capital em CRI	721.836	33.429		1.455.173	1.855.863	1.984.581
Rendimento Final	2.830.144	2.676.863	1.928.132	17.123.845	21.030.084	24.854.895
(-) Reservas	14.307	1.818	(641.896)	16.124	(597.296)	(597.296)
Rendimento Distribuído	2.815.837	2.675.045	2.570.028	17.107.721	21.627.380	25.452.191
% Resultado	99,5%	99,9%	133,3%	99,9%	102,8%	102,4%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,5700	R\$ 0,5476	R\$ 6,2692	R\$ 7,6899	R\$ 9,8591
Dividend Yield¹ (anualizado)	6,9%	6,5%	6,3%	8,92%	7,19%	9,22%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no fechamento do mês de agosto referente a R\$ 106,90

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 14,12%, representando 165% do CDI no período.

Rentabilidade	ago-19	jul-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1	R\$ 96,94	R\$ 97,03	R\$ 96,24	R\$ 96,02	R\$ 95,66
Rendimento (R\$/cota) – R1	R\$ 0,6000	R\$ 0,5700	R\$ 6,2692	R\$ 7,6899	R\$ 9,8591
Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2	R\$ 97,50	R\$ 96,94	R\$ 97,50	R\$ 97,50	R\$ 97,50
Reservas a Distribuir (R\$/cota) – R2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,01	R\$ (0,22)	R\$ (0,22)
Renda Distribuída – R1/CP1 = RD1	0,62%	0,59%	6,51%	8,01%	10,31%
Renda Distribuída + Reservas a Distribuir – (R1+R2)/CP1 = RD2	0,62%	0,59%	6,52%	7,78%	10,08%
Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP	0,59%	-0,10%	1,31%	1,54%	1,93%
Retorno Total Bruto – RD1+GP	1,21%	0,49%	7,83%	9,55%	12,23%
Retorno Total Bruto – RD2+GP	1,21%	0,49%	7,83%	9,32%	12,01%
Retorno Total Ajustado¹ – (RD2+GP)/(1-15%)	1,42%	0,58%	9,22%	10,97%	14,12%
CDI	0,50%	0,57%	4,18%	6,28%	8,55%
% do CDI	283,45%	101,96%	220,51%	174,77%	165,24%
Inflação ² + a.a.	16,91%	4,76%	10,35%	7,29%	10,34%

1 - Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

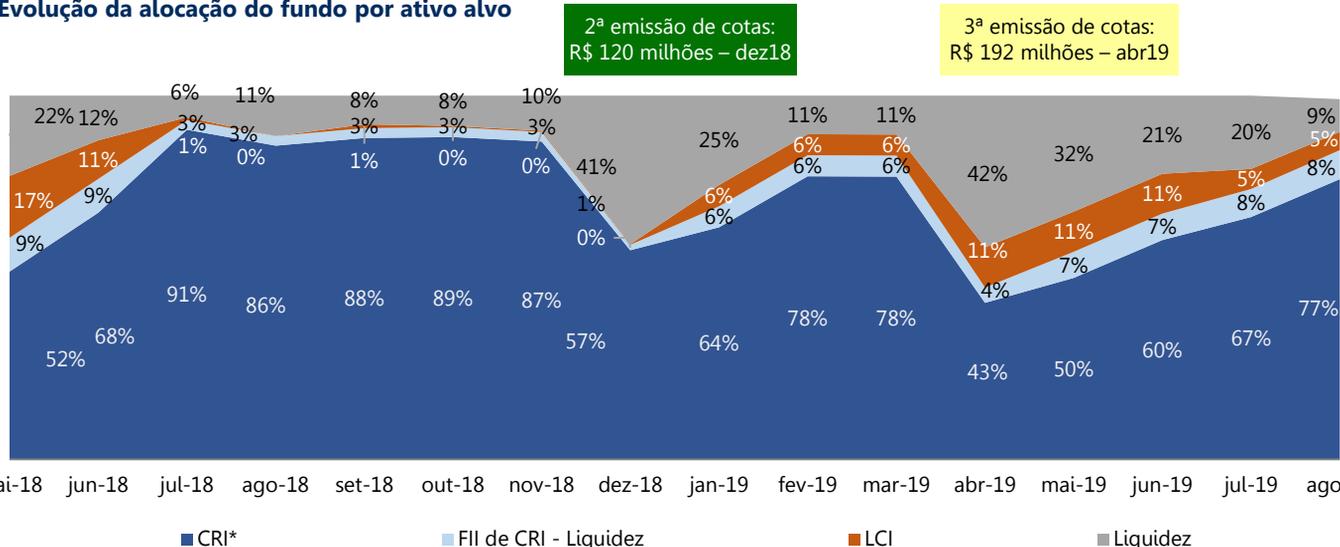
2 - IPCA divulgado pelo IBGE. Inflação de agosto de 0,11% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,43%

ALOCAÇÃO DO FUNDO

Relatório Mensal – Setembro 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.

Evolução da alocação do fundo por ativo alvo



* Consideramos a posição do BARI11, FII VBI e BCRI11 como alocação em CRI

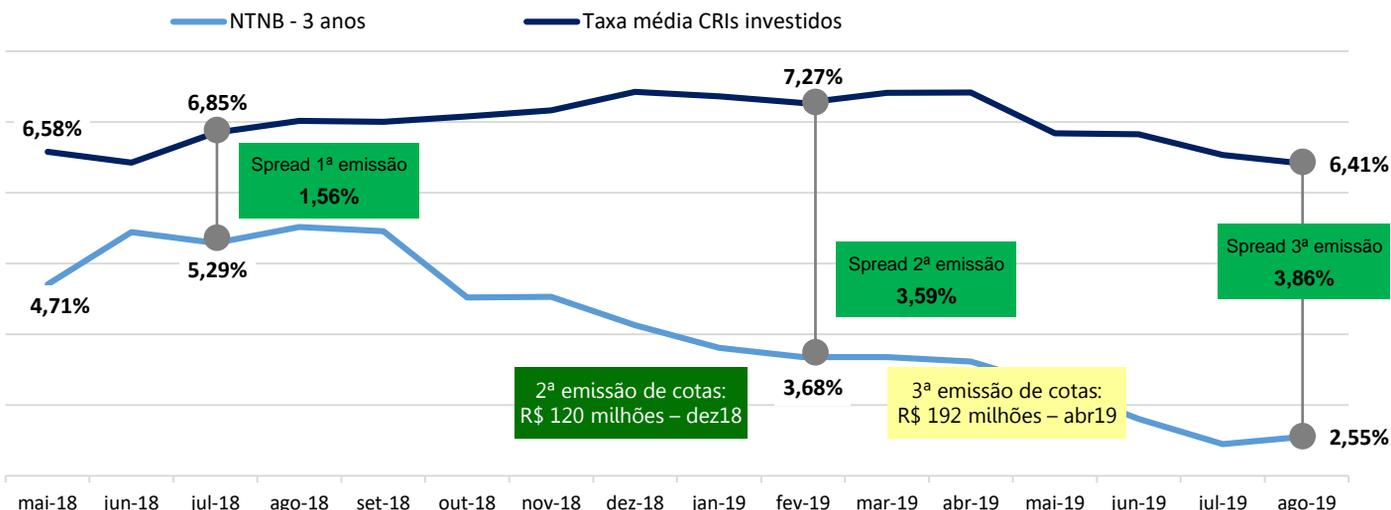
Evolução da Rentabilidade média da carteira de CRIs x Rentabilidade dos títulos públicos (NTNs)

De forma geral, o mercado de crédito utiliza o preço dos títulos do tesouro (NTNs) como referência para a precificação das operações. Para o mercado de crédito imobiliário (CRI) não poderia ser diferente. O spread (diferença entre os preços da NTN's o preço das operações) é observado para a precificação e tomada decisão dos gestores sobre investir ou não nas operações.

Estamos atravessando um momento único com uma queda expressiva nos preços dos títulos do tesouro (NTNs). Desde o início do fundo (mai/18) os preços das NTN's com vencimento em 3 anos reduziram o preço/rentabilidade em mais de 2 pontos percentuais (2% - 200bps).

Observem que, no mesmo período, nós aumentamos, consideravelmente, o spread na alocação dos CRIs. No fim da alocação da 3ª emissão de cotas, agosto/2019, o spread foi de 3,86% - 386 bps, versus 1,56% - 156 bps de spread no final da alocação da 1ª emissão, julho 2018.

Ainda enxergamos um cenário positivo para a alocação em Crédito Imobiliário: ótimos spreads e redução substancial do risco de crédito. Nesse momento, buscamos equacionar a carteira de CRIs do fundo a uma taxa média, ao menos, 3,00% - 3 p.p.. Spread 2x superior o indicado para o investidor na primeira oferta do fundo.



INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Setembro 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 BTG Shoppings	Vert. Sec	19H0000001	Shopping	A+	9,9%	CDI +	1,50%	Primário	20/08/2031	476	5,1	-
CRI	CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	7,0%	IPCA +	7,00%	Primário	23/07/2031	476	3,7	Mensal
CRI	CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Lajes Corporativas	A	6,8%	IPCA +	7,00%	Primário	10/05/2030	476	4,7	Mensal
CRI	CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	4,6%	IPCA +	6,45%	Primário	07/05/2031	476	5,9	Mensal
CRI	CRI RNI 2	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	4,1%	CDI +	1,70%	Primário	15/02/2029	476	3,9	Mensal
CRI	CRI Helbor S131	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	3,2%	CDI +	2,50%	Primário	17/01/2023	476	3,0	Mensal
CRI	CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Loteamento	A-	2,9%	CDI +	7,44%	Primário	05/12/2024	476	2,4	-
CRI	CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Lajes Corporativas	A	2,8%	IPCA +	8,50%	Primário	20/10/2028	476	3,8	Mensal
CRI	CRI HBR	Habitasec	19G0228153	Lajes Corporativas	A+	2,6%	IPCA +	6,00%	Primário	26/07/2064	476	2,9	Mensal
CRI	CRI Aliansce	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	A+	2,5%	% CDI	100,00%	Secundário	30/09/2021	476	2,0	-
CRI	CRI Maua	Ápice Sec.	18F0922803	Pulverizado	A+	2,4%	IGPM +	7,50%	Primário	25/06/2025	476	2,4	Mensal
CRI	CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	A+	2,2%	CDI +	0,10%	Secundário	26/05/2021	476	1,7	-
CRI	CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	2,1%	IGPM +	10,50%	Primário	16/03/2026	476	2,9	Mensal
CRI	CRI Helbor	Habitasec	*	Residencial	A+	2,1%	CDI +	2,73%	Primário	17/05/2022	476	1,7	-
CRI	CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	1,7%	IPCA +	6,50%	Secundário	20/01/2027	476	3,9	Mensal
CRI	CRI C-Sul	Gaia Sec.	18C0860204	Loteamento	A+	1,7%	IPCA +	9,46%	Primário	20/07/2027	476	3,4	Mensal
CRI	CRI Creditas	Ápice Sec.	18F0879525	Pulverizado	A+	1,7%	IPCA +	8,50%	Primário	29/11/2032	476	4,8	Mensal
CRI	CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A-	1,5%	CDI +	3,00%	Primário	30/06/2022	476	1,2	Mensal
CRI	CRI Even	Habitasec	16K0902815	Residencial	A	1,4%	CDI +	1,80%	Secundário	25/11/2019	476	0,2	-
CRI	CRI RNI	ISEC	18D0698877	Residencial	A-	1,4%	CDI +	2,00%	Primário	17/04/2028	476	3,9	-
CRI	CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Loteamento	A	1,4%	IPCA +	9,50%	Primário	28/10/2032	476	4,1	Mensal
CRI	CRI Burity	Ápice Sec.	18H0860172	Loteamento	A-	1,0%	IGPM +	9,50%	Primário	24/05/2023	476	1,8	Mensal
CRI	CRI Even II	Habitasec	18C0765059	Residencial	A	0,7%	CDI +	3,00%	Secundário	17/11/2022	476	2,8	-
CRI	CRI Havan	Ápice Sec.	15L0676667	Varejo	A+	0,2%	CDI +	2,00%	Secundário	14/12/2022	476	1,5	-
CRI	CRI Helbor 2	Habitasec	17E0851336	Residencial	A	0,2%	CDI +	1,80%	Secundário	17/05/2021	476	1,1	-
CRI	CRI Carrefour	RB Capital Sec.	11K0013083	Varejo	A+	0,1%	IPCA +	6,35%	Secundário	15/01/2020	476	0,3	Anual
CRI	FII VBI	VBI	-	FII exclusivo de CRI	-	5,0%	IGPM +	7,00%	Primário	-	476	0,0	Mensal
CRI	BARI11	Barigui Sec.	-	FII exclusivo de CRI	-	3,3%	IGPM +	7,00%	Primário	-	476	0,0	Mensal
CRI 29	BCRI11	Banestes	-	FII exclusivo de CRI	-	1,1%	IGPM +	7,00%	Primário	-	476	0,0	Mensal
FII de CRI Liquidez	KNCR11	KNCR11	-	Cota de FII de CRI	-	7,8%	-	104,58	-	-	N/A	0,0	-
LCI**	LCI ABC	Banco ABC	-	LCI	-	5,5%	% CDI	91,2%	Primário	27/12/2019	Bilateral	0,0	Mensal
Liquidez	Liquidez	-	-	Fundo Soberano	-	9,4%	% CDI	99,00%	-	-	N/A	0,0	-

3,6
Duration CRIs

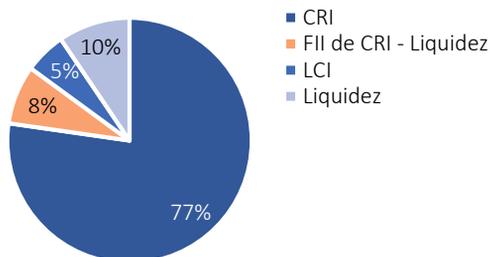
* Duas séries: 18E0913223, 18E0913224

** Todas as LCIs do ABC

*** Consideramos a posição do BARI11, FII VBI e BCRI11 como alocação em CRI

Alocação por ativo alvo - % PL

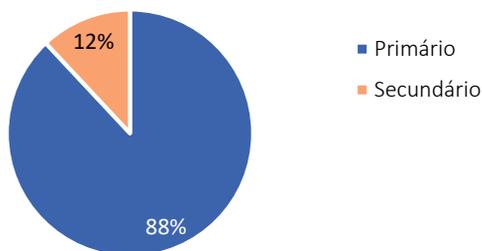
O fundo terminou o mês com 91% do PL alocado em Ativos Imobiliários, encerrando assim a alocação da 3ª emissão.



* Consideramos a posição do BARI11, FII VBI e BCR111 como alocação em CRI

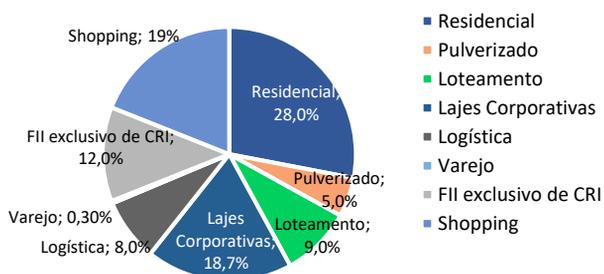
Alocação por mercado - % PL em CRIs

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.



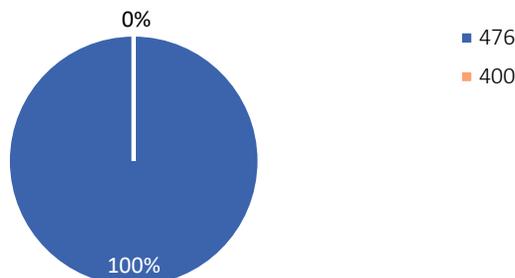
Alocação por segmento - % PL em CRIs

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



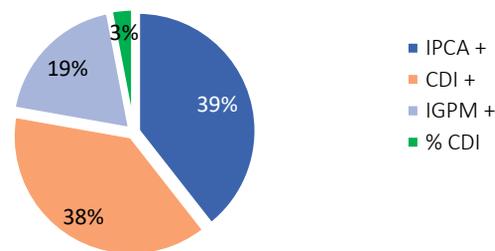
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

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.



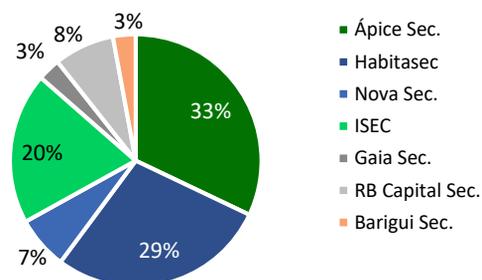
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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 corrermos 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 – Setembro 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 (<i>behavior</i>) da carteira.



CARTEIRA DE ATIVOS POR ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- ✓ O LTV* médio da carteira é de 59%
- ✓ 57% das garantias das operações estão localizadas em São Paulo
- ✓ 94% das garantias estão na região Sudeste

57% das garantias localizadas em SP

Estratégia	% PL do fundo	LTV* médio	Principal localização	% Principal localização
Antecipação locação	43%	55%	São Paulo	43%
Residencial	14%	69%	São Paulo	71%
Pulverizado	11%	52%	São Paulo	75%
FII exclusivo de CRI	9%	N/D	N/D	N/D
Total em CRIs	77%	59%		

· 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

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.

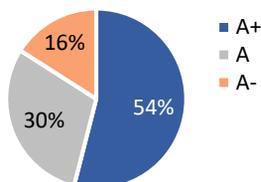
No FII RBR Rendimento High Grade só são investidas operações que possuem um *rating RBR* mínimo de A-.

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 ativos são os principais fundamentos da operação.
CRI Guerinini	A-	Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco.
CRI Even II	A	Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento.
CRI Helbor S131	A	A ótima localização da garantia é o principal fundamento da operação.
CRI RNI 2	A-	As garantias são compensadas pelo fluxo da operação, capacidade operacional da empresa e financeira do grupo controlador.
CRI SDI	A+	Gestão profissional e LTV de 60% trazem o conforto necessário para a operação.
CRI Patrifarm	A	Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento
CRI Aliansce	A+	Gestão profissional e LTV máximo de 65% trazem o conforto necessário para a operação
CRI BR Malls	A+	Gestão profissional, ocupação próxima de 100%, ações do Top shopping e recebíveis do Shopping Villa Lobos trazem o conforto necessário
CRI Helbor 2	A	Sócios controladores com reputação e capitalizados. A operação conta com sólidas garantias e fluxo imobiliário.
CRI BTG Shoppings	A+	Gestão profissional, ocupação acima de 90%, AF e Cessão Fiduciária dos shoppings trazem o conforto necessário para a operação
CRI HBR	A+	Gestão profissional, AF, Cessão Fiduciária e bons locatários trazem o conforto necessário para a operação
CRI JFL	A+	Gestão profissional e LTV de 70% em ativo premium localizado em SP Capital trazem o conforto necessário para a operação

Alocação por rating RBR - % PL em CRIs



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	0,2%
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	0,1%
Vencimento	15/01/2020
Oferta	ICVM 476

A emissão é lastreada por alugueis devidos pelo Carrefour Indústria e Comércio Ltda. decorrentes de um contrato atípico de locação, na modalidade *built-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	1,7%
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 + 2,82%
% PL	1,9%
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	1,4%
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	2,8%
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	1,7%
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 – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Even



Devedor	Even
Taxa	CDI + 1,80%
% PL	1,4%
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	1,7%
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	1,4%
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	2,4%
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	2,1%
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	1,5%
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").

CRI Even II



Devedor	Even II
Taxa	CDI + 3,0%
% PL	0,7%
Vencimento	17/11/2022
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 em São Paulo capital que representam 150% do montante da emissão.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Buriti



Devedor	Buriti
Taxa	IGPM+ 9,5%
% PL	1,0%
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	2,9%
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 Helbor S131



Devedor	Helbor
Taxa	CDI+ 2,50%
% PL	3,2%
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. A ótima localização da garantia é o principal fundamento da operação.

FII 476 Barigui (BARI11)



Taxa estimada	Inf.+ 7,00%
% PL	3,3%
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. Expectativa de retorno de inflação +7,0% 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.

CRI RNI 2



Devedor	RNI 2
Taxa	CDI+ 1,70%
% PL	4,1%
Vencimento	15/02/2029
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 SDI



Devedor	SDI
Taxa	IPCA+ 6,45%
% PL	4,6%
Vencimento	07/05/2031
Oferta	ICVM 476

A operação é lastreada em galpão Multi Modal localizado em Campinas-SP com área total construída de 46 mil m². O LTV máximo da operação é 60% e consta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária das matrículas e Aval dos proprietários como garantia.

CRI BR Malls



Devedor	BR Malls
Taxa	CDI + 0,1%
% PL	2,2%
Vencimento	26/05/2021
Oferta	ICVM 476

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela Br Malls Participações S.A. (rating nacional pela Moodys de 'AA+(bra)') e possui como garantia a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de recebíveis do Shopping Villa Lobos localizado São Paulo. O LTV máximo da operação é de 65%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Patrifarm



Devedor	Patrifarm
Taxa	IPCA + 7,0%
% PL	6,8%
Vencimento	10/05/2030
Oferta	ICVM 476

A operação possui como garantia fração ideal do shopping Ponteio, centro de Distribuição em Contagem, fração ideal de loja do Carrefour, Supermercado BH e Drograria Pague Menos. O LTV máximo da operação é 60% e consta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária das matrículas e Aval dos proprietários como garantia.

FII Banestes (BCRI11)



Taxa estimada	Inf.+ 7,00%
% PL	1,1%
Vencimento	Indeterminado
Oferta	ICVM 476

Oferta 476 (restrita a profissionais) de cotas de FII de CRI. A decisão de investimento levou em consideração: i) sólida carteira de CRIs; ii) risco x retorno melhor que o investimento direto em CRIs; iii) abre a possibilidade de potenciais co-investimentos em CRIs e iv) potencial ganho de capital no mercado secundário após o *lock-up* das cotas em 90 dias. A oferta saiu a R\$ 105 versus o fechamento do dia 12/07 a R\$ 129.

FII VBI



Taxa estimada	Inf.+ 7,00%
% PL	5,0%
Vencimento	Indeterminado
Oferta	ICVM 476

Oferta 476 (restrita a profissionais) de cotas de FII de CRI. A decisão de investimento levou em consideração: i) 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 6 meses.

CRI Aliansce



Devedor	Aliansce
Taxa	100% CDI
% PL	2,2%
Vencimento	30/09/2021
Oferta	ICVM 476

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (rating nacional pela Fitch de 'AA(bra)') e possui como garantia a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de recebíveis do Shopping Bangu localizado no Rio de Janeiro. O LTV máximo da operação é de 65%.

CRI BTG Shoppings



Devedor	FII BTG shoppings
Taxa	1,5%
% PL	9,9%
Vencimento	20/08/2031
Oferta	ICVM 476

A operação possui como garantia 3 shoppings localizados no Rio de Janeiro e na região metropolitana de Belo Horizonte. A emissão foi utilizada para o FII BTG Shoppings adquirir um portfólio de 7 Shoppings da BR Malls. O LTV da operação é abaixo de 70%.

CRI HBR



Devedor	HBR
Taxa	6,00%
% PL	2,6%
Vencimento	26/07/2064
Oferta	ICVM 476

Operação com a HBR Realty, empresa de investimentos patrimoniais dos sócios da Helbor S.A.. O CRI possui em garantia, com Alienação Fiduciária e LTV de 77%, 4 ativos locados para a Decathlon, Pirelli e Tim Celular. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel, atualmente em 121% da PMT, Fundo de Reserva e Aval da empresa reforçam as garantias da operação.

CRI JFL



Devedor	JFL
Taxa	7,00%
% PL	7,0%
Vencimento	23/07/2031
Oferta	ICVM 476

CRI residencial com garantia em unidades residenciais prontas no empreendimento V-House localizado em Pinheiros, São Paulo – Capital. As unidades são destinadas para locação e o fluxo pulverizado de alugueis será utilizado para o pagamento de juros e amortização. O LTV da operação está abaixo de 70%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Setembro 2019

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Helbor 2



Devedor	Helbor 2
Taxa	CDI + 1,80%
% PL	0,2%
Vencimento	17/05/2021
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, 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").

ATIVOS EM ESTRUTURAÇÃO*

As operações abaixo estão em fase de estruturação e previstas para serem liquidadas nos próximos meses.

Ativo	Segmento	Volume R\$ milhões	Indexador	Preço	Status	Liquidação prevista
1	Logístico AAA	54	Inflação	5,25%	Fase final documentação	set/19
2	Residencial – Vila Nova, SP	34	CDI	2,50%	Fase final documentação	set/19
3	Laje Corp. AAA Faria Lima	16	CDI	1,85%	Fase final documentação	out/19
4	Shopping Popular	19	Inflação	8,25%	Fase final documentação	out/19
5	Residencial – Vila Olímpia, SP	34	Inflação	7,00%	Diligência e estruturação	out/19
6	Laje Corp. A Faria Lima	39	Inflação	4,80%	Diligência e estruturação	out/19
7	Laje Corp. AAA Faria Lima	80	Inflação	4,80	Diligência e estruturação	out/19
8	Laje Corp. AAA	34	CDI	1,85%	Diligência e estruturação	out/19
9	Shopping Popular	34	Inflação	6,50%	Diligência e estruturação	out/19

# CRIs a liquidar	9
Taxa média – Inflação** +	6,00%
Volume	344 milhões

*Não há nenhuma garantia por parte do fundo, administrador ou gestor da aquisição dos ativos listados acima

**Rentabilidade média leva em consideração um inflação de 3,50% ao ano e CDI de 5,90%

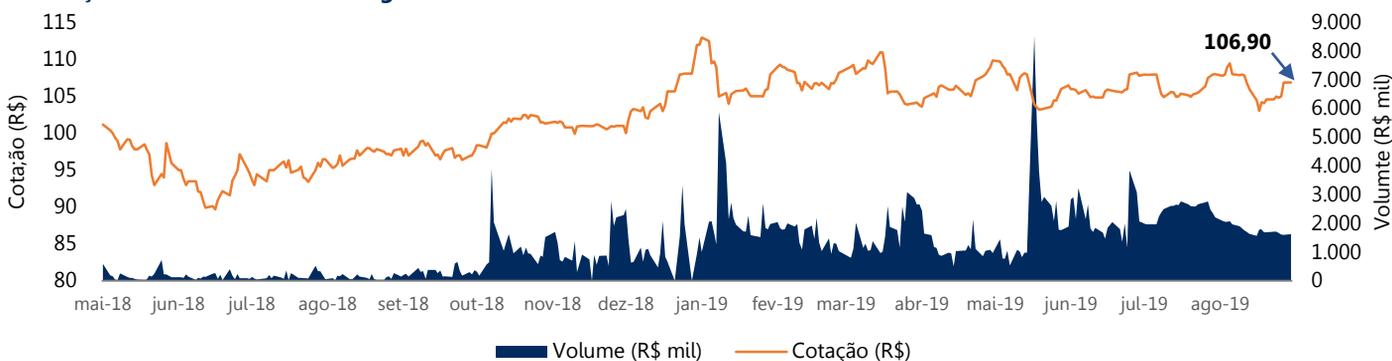
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Setembro 2019

As cotas do RBR Rendimento High Grade (RBRR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde o início do fundo, Maio/2018.

Negociação	ago-19	jul-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	380.881	533.429	3.022.044	3.779.476
Cotação Fechamento	R\$ 106,90	R\$ 107,76	R\$ 106,90	R\$ 106,90
Volume Total (R\$'000)	R\$ 40.578,7	R\$ 56.695,4	R\$ 320.902,3	R\$ 397.724,0
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.844,5	R\$ 2.465,0	R\$ 1.921,6	R\$ 1.591,2

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES

- 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 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.

