

FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Relatório Mensal – Janeiro 2020

Informações

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: 02/05/2018

Taxa de Gestão: 0,80% a.a./PL

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\$ 682.817.291,24
R\$ 98,35 /cota

Cotas Emitidas:

6.942.557
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

Cota fechamento B3:

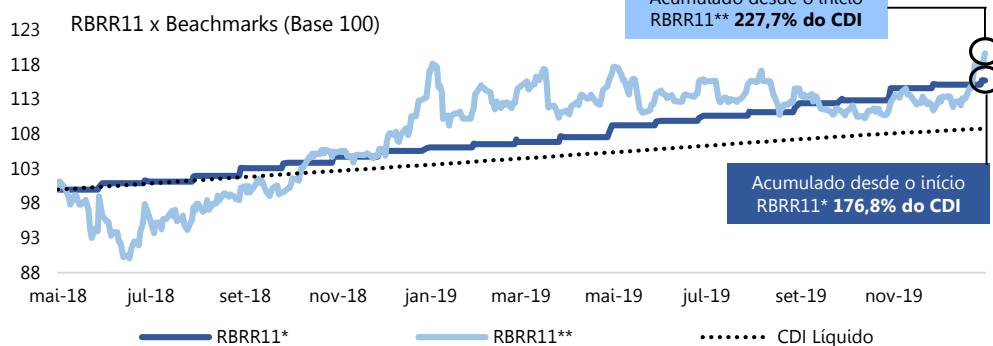
Dezembro 2019 - R\$ 109,89 /cota

NOTA DO GESTOR

- ❖ Encerramos o ano de 2019 com R\$ 682 milhões de PL. Realizamos duas emissões de cotas com o objetivo de consolidar o fundo como um dos principais veículos High Grades do mercado entregando ao investidor baixo risco, liquidez, diversificação e um retorno de ao menos CDI +1,5% ao ano líquido de IR, equivalente a 159% do CDI ajustando o retorno com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%).
- ❖ O ano de 2019 foi um ano importante para o segmento de CRIs: R\$ 21,7 bilhões emitidos. Um crescimento de 138% em relação a 2018 e 20% superior ao que foi o melhor ano da indústria (2016). Enxergamos o momento com entusiasmo. Apesar de preocupar alguns analistas de mercado por conta do potencial "excesso de liquidez" e maior concorrência na originação de ativos, acreditamos que é apenas o início de um mercado com grande potencial. Se compararmos com o mercado de Debêntures, R\$ 173 bilhões emitidos em 2019, podemos perceber um espaço enorme para a indústria de securitização se desenvolver.
- ❖ O impacto do aumento dos recursos disponíveis no mercado foi observado com maior intensidade nos ativos que possuem o componente "crédito corporativo" (empresas AAA) como principal fundamento. Já nas operações de Crédito Imobiliário (CORE do fundo) o impacto foi menor. Reforçamos que, dentro da estratégia CORE, buscamos operações que o protagonista é o ativo Imobiliário. Sendo a liquidez da garantia que trará conforto para os investidores em operações de longo prazo (> 5 anos).
- ❖ Essa característica pode ser observada de forma muito clara em 3 dos 4 CRIs que investimos em dezembro de 2019: CRI Edifício Quota Corporate, CRI Edifício Faria Lima Business Center ("FLBC") e CRI Green Towers Banco do Brasil ("GT"). Maiores detalhes na página 9 deste relatório. Foram R\$ 140,7 milhões investidos em 3 operações originadas e estruturadas internamente por nosso time.
- ❖ A retrospectiva do ano também traz indicações importantes da solidez da estratégia do fundo:
 - ❖ R\$ 575 milhões investidos em CRI através de 30 ativos com taxa média de Inflação*+ 5,48% ao ano;
 - ❖ A carteira de CRIs atual apresenta um Spread versus a NTN-B de 4,10% (410 bps);
 - ❖ 68% do montante investido em operações com Ancoragem RBR (originação/estruturação interna);
 - ❖ Fundo encerrou o ano com 93% do PL investido nas estratégias CORE e TÁTICA;
 - ❖ Realizamos R\$ 1,3 milhões (R\$ 0,20/cota) de ganho de capital apenas com o secundário de CRIs;
 - ❖ Estratégia TÁTICA gerou um resultado adicional ao fundo de R\$ 4,3 milhões (R\$ 0,63/cota).

Resultado em dezembro 2019:

- Rentabilidade média da carteira atual de investimentos: Inflação*+ 5,41% ao ano | CDI +2,93% ao ano;
- Dividendo de R\$ 0,60/cota em dezembro. DY de 6,8% na cota fechamento de dezembro (R\$ 109,89);
- *Dividend yield* acumulado 12 meses de 6,9% a.a. na cota do IPO (R\$ 100,00 mai/18) e de 6,3% a.a. na cota de fechamento de dezembro (R\$ 109,89);
- Rentabilidade, desde o início (mai/18) = 176,8% do CDI no período líquido de impostos;
- A liquidez do fundo no mês de dezembro de 2019 foi de R\$ 2,5 milhões por dia.



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

* Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 3,75% ao ano e um CDI de 6,25% ao ano (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20200110.pdf>)
Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

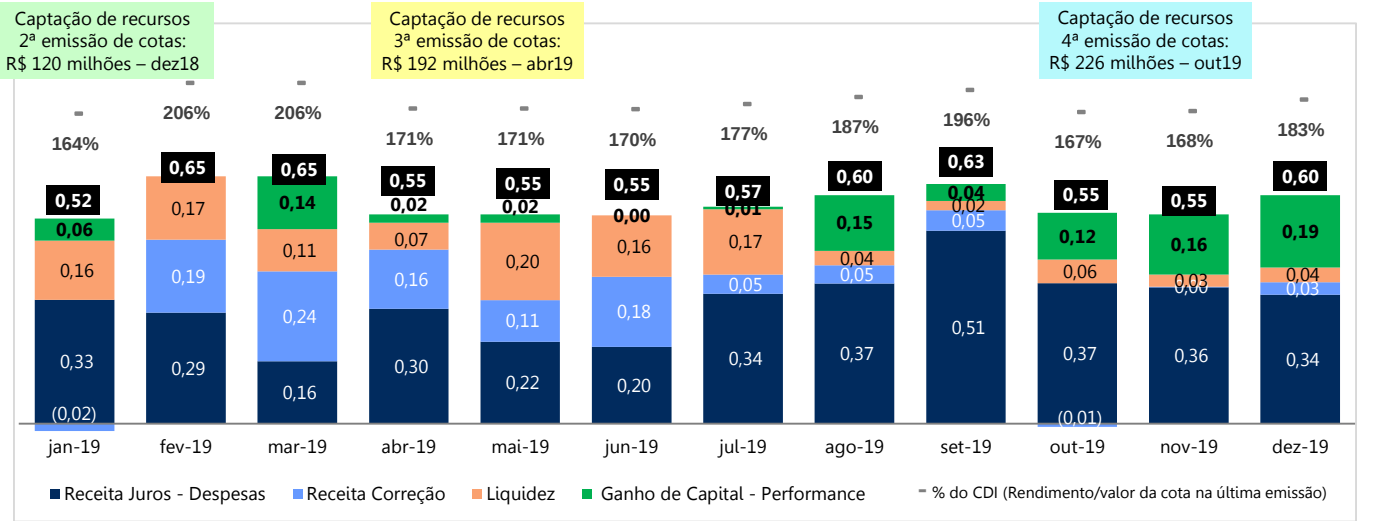
Relatório Mensal – Janeiro 2020

O Fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro/2019. O pagamento ocorreu no dia 17/01/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/01/2020 (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	dez-19	nov-19	out-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas						
CRI - Juros	2.599.921	2.478.114	2.314.426	20.329.616	20.329.616	26.018.339
CRI - Correção	230.015	11.906	(39.214)	3.829.020	3.829.020	5.866.740
LCI	96.217	82.284	84.845	1.368.660	1.368.660	1.626.230
Cotas de FII	450.445	478.607	422.604	3.950.630	3.950.630	4.211.587
Liquidez	268.021	196.935	292.839	3.188.418	3.188.418	3.878.745
Total Receitas	3.644.620	3.247.846	3.075.500	32.666.344	32.666.344	41.601.641
(-) Despesas	(2.582.626)	(635.798)	(696.652)	(8.165.741)	(8.165.741)	(9.899.396)
(-) IR	(561.922)	(148.004)	(96.510)	(892.376)	(892.376)	(892.376)
Resultado/FFO	500.071	2.464.044	2.282.337	23.608.228	23.608.228	30.809.870
Ganho de capital	3.796.780	1.137.816	674.119	7.320.816	7.320.816	7.850.224
Rendimento Final	4.296.851	3.601.861	2.956.456	30.929.044	30.929.044	38.660.093
(-) Reservas	131.317	46.522	(46.095)	141.270	141.270	141.270
(-) Rendimento novos cotistas		(118.558)	(440.994)	(559.551)	(559.551)	(559.551)
Rendimento Distribuído	4.165.534	3.436.781	2.561.557	30.228.222	30.228.222	37.959.272
% Resultado	96,9%	98,7%	101,6%	99,5%	99,5%	99,6%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,5500	R\$ 0,5458	R\$ 6,9628	R\$ 6,9628	R\$ 12,1849
Dividend Yield¹ (anualizado)	6,8%	6,6%	6,5%	6,34%	6,34%	11,09%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em dezembro a cota de fechamento foi R\$ 109,89

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 18,36%, representando 176,8% do CDI no período.

Rentabilidade	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1	R\$ 98,42	R\$ 98,51	R\$ 96,24	R\$ 96,24	R\$ 95,66
Rendimento (R\$/cota) – R1	R\$ 0,6000	R\$ 0,5500	R\$ 6,9628	R\$ 6,9628	R\$ 12,1849
Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2	R\$ 98,35	R\$ 98,42	R\$ 98,35	R\$ 98,35	R\$ 98,35
Reservas a Distribuir (R\$/cota) – R2	R\$ 0,02	R\$ 0,00	R\$ 0,05	R\$ 0,05	R\$ 0,05
Renda Distribuída – R1/CP1 = RD1	0,61%	0,56%	7,23%	7,23%	12,74%
Renda Distribuída + Reservas a Distribuir – (R1+R2)/CP1 = RD2	0,63%	0,57%	7,29%	7,29%	12,79%
Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP	-0,06%	-0,09%	2,20%	2,20%	2,81%
Retorno Total Bruto – RD1+GP	0,54%	0,46%	9,43%	9,43%	15,55%
Retorno Total Bruto – RD2+GP	0,56%	0,46%	9,48%	9,48%	15,61%
Retorno Total Ajustado¹ – (RD2+GP)/(1-15%)	0,66%	0,56%	11,16%	11,16%	18,36%
CDI	0,37%	0,36%	5,94%	5,94%	10,38%
% do CDI	177,07%	153,70%	187,85%	187,85%	176,86%
Inflação² + a.a.	-5,62%	0,54%	6,56%	6,56%	14,61%

1 - Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)
2 – IPCA divulgado pelo IBGE. Inflação de dezembro de 1,15% e acumulado dos últimos 12 meses de 4,31%

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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” na estratégia CORE;
- ✓ 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.

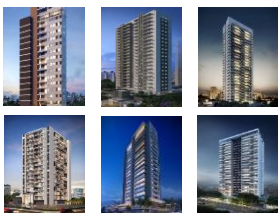
Garantia	Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV*)
Fluxo	Fundamental analisar as características do contrato de locação e a capacidade de pagamento do(s) inquilino(s) do imóvel



Unidades residenciais prontas

Nesses CRIS, a incorporadora, como devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, 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 59%
- ✓ 60% das garantias das operações estão localizadas em São Paulo
- ✓ 95% das garantais estão na região Sudeste

Estratégia	% PL do fundo	LTV* médio	60% das garantias localizadas em SP	
			Principal localização	% Principal localização
Antecipação locação	58%	60%	São Paulo	46%
Residencial	23%	61%	São Paulo	88%
Pulverizado	6%	55%	São Paulo	75%
Cotas de FII de CRI	6%	N/D	N/D	N/D
Total em CRIs	87%	59%		

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

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

SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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

CORE78%

Principal e mais importante estratégia do Fundo:

- ✓ CRIs High Grades com rating RBR mínimo A-;
- ✓ Operações exclusivas “off-Market”;
- ✓ Originação e estruturação própria - 80% dos CRIs em pipeline.

LIQUIDEZ7%

Recursos aguardando alocação futura:

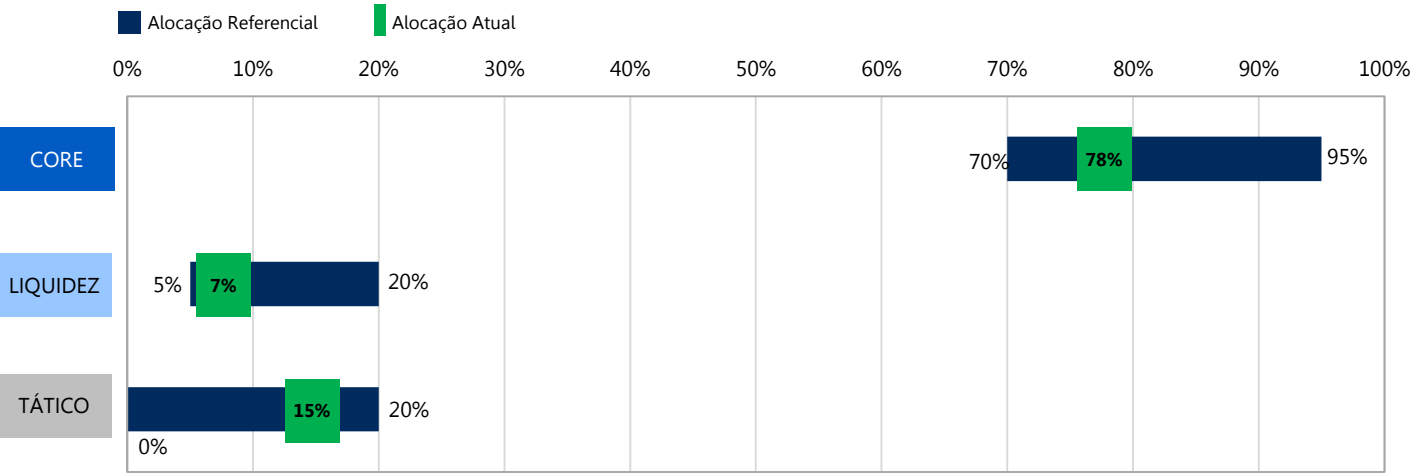
- Ativos de alta liquidez;
- Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI, LIGs;
- FII de CRI com baixo risco e alta liquidez (exemplo KNCR11);
- O padrão será um caixa de ~5% para aproveitar; eventuais oportunidades.

TÁTICO15%

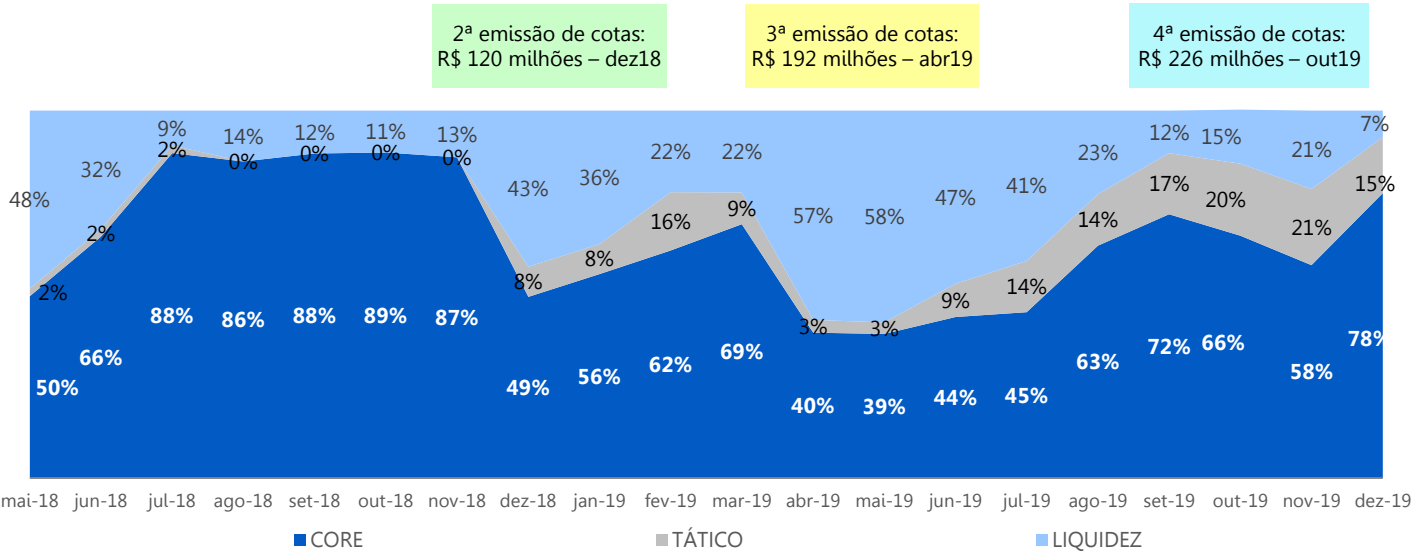
Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI através de ofertas restritas:

- CRIs com carregio acima dos ativos de liquidez e potencial ganho de capital no curto prazo (exemplo CRI JCC Iguatemi);
- FIIs de CRI com estratégia complementar a da RBR. Diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos (exemplo BARI11);
- Ofertas exclusivas de FIIs de CRI com alto potencial de ganho de capital em janela de curto prazo de 6 a 12 meses (exemplo VRTA11).

Alocação Referencial (Mínima, Máxima e Atual) – Dezembro 19



Evolução da alocação do fundo por estratégia



ATIVOS EM ESTRUTURAÇÃO*

Relatório Mensal – Janeiro 2020

As operações abaixo estão em fase de estruturação e previstas para serem liquidadas até o final de fevereiro 2020. Continuamos com a originação ativa de operações restritas (ICVM 476). 100% das operações foram originadas e estruturadas pela RBR.

Ativo	Segmento	Volume R\$ milhões	Duration	Indexador	Preço
1	Residencial, Jardins/Vergueiros SP	14	3	CDI +	3,50%
2	Shopping Popular	30	4	IPCA +	8,00%
3	Residencial, Ibirapuera SP	15	2	CDI	1,95%

Volume – R\$ milhões	59,0
Prazo médio - Duration anos	3
Taxa média – CDI** +	3,16%
Taxa média – Inflação** +	5,39%
Spread da NTN-B	3,72%

*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 3,75% ao ano e CDI de 6,00%

ALOCAÇÃO DO FUNDO

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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

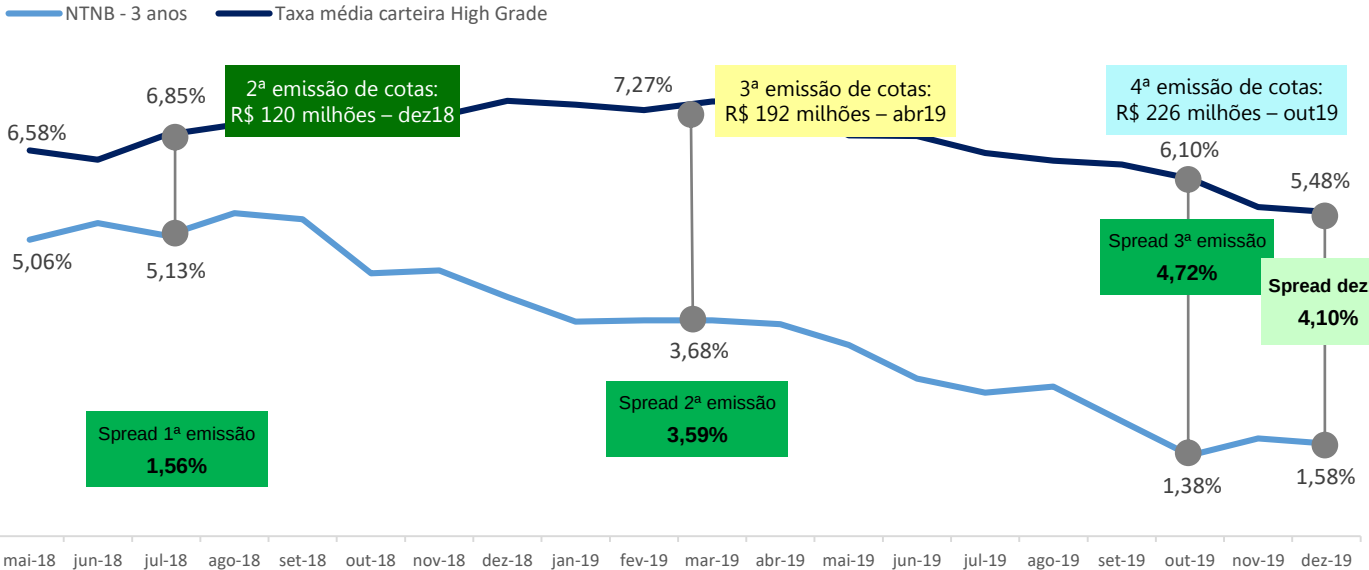
De forma geral, o mercado de crédito utiliza os preço dos títulos do tesouro (NTNs) como referência para a precificação das operações. Para o mercado de crédito imobiliário (CRI) não poderia ser diferente. O spread (diferença entre os preços da NTN's o preço das operações) é observado para a precificação 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 3,5 pontos percentuais (3,5% - 350bps).

Observem que, no mesmo período, nós aumentamos consideravelmente o spread na alocação dos CRIs:

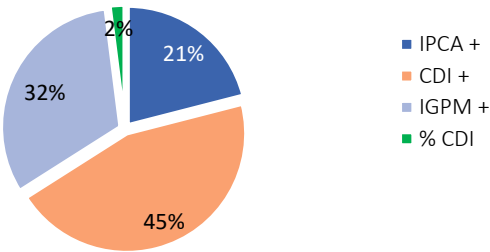
O spread da carteira hoje é de 4,10% - 400 bps

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.



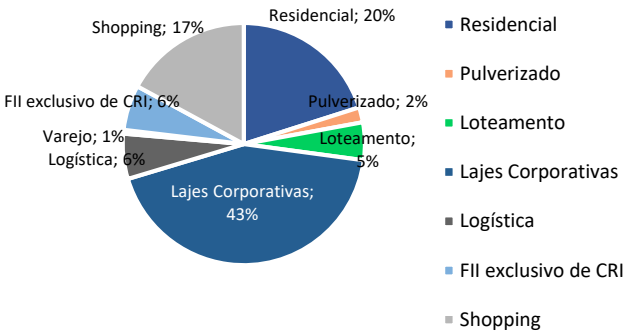
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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 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.



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	60%	A
Estrutura	33%	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 – top 20 CRIs	Rating RBR	Comentários
CRI GT Banco do Brasil	A+	Lastro da operação com ativo líquido e locatário AAA. Fundo com patrimônio robusto é proprietário do ativo
CRI Itaim Bibi - SP, AAA	A-	Gestão profissional e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação
CRI FLBC	A+	Lastro da operação com ativo líquido em região premium, av. Faria Lima - SP. Fundo com patrimônio robusto é proprietário do ativo
CRI BTG Malls	A+	Gestão profissional, ocupação acima de 90%, AF e Cessão Fiduciária dos shoppings trazem o conforto necessário para a operação
CRI JCC Iguatemi For.	A+	Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Ativo bastante solido na região
CRI Setin	A	Gestão profissional, garantias com ótima liquidez e cashsweep de 77% 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
CRI SDI	A+	Gestão profissional e LTV de 60% trazem o conforto necessário para a operação.
CRI Patrifarma	A	Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento
CRI Quota Cortp., AA	A-	Gestão profissional, cessão fiduciária de recebíveis e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação
CRI RNI II	A-	As garantias são compensadas pelo fluxo da operação, capacidade operacional da empresa e financeira do grupo controlador
CRI HL Faria Lima	A-	Gestão profissional, cessão fiduciária de recebíveis e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação
CRI Helbor S131	A	A ótima localização da garantia é o principal fundamento da operação.
CRI Guerini	A-	Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco.
CRI HBR	A+	Gestão profissional, AF, Cessão Fiduciária e bons locatários trazem o conforto necessário para a operação
CRI Aliancee	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 Even II	A	Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento.
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.



CARTEIRA DE ATIVOS - por % no PL do fundo

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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.

Estratégia Fundo	Ativo	Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Index.	Preço	Mercado	Vencimento	Oferta	Duration (anos)
TOP 20 CRIs													
CORE	CRI	CRI GT Banco do Brasil	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	10,0%	IGPM +	4,75%	Primário	15/12/2034	476	3,8
CORE	CRI	CRI Itaim Bibi - SP, AAA	RB Capital Sec.	19J0265419	Lajes Corporativas	A-	8,8%	CDI +	1,85%	Primário	02/10/2031	476	3,8
CORE	CRI	CRI FLBC	RB Capital Sec.	19L0907914	Lajes Corporativas	A+	7,3%	IGPM +	4,75%	Primário	20/12/2034	476	5,5
CORE	CRI	CRI BTG Malls	Vert. Sec	19H0000001	Shopping	A+	6,5%	CDI +	1,50%	Primário	20/08/2031	476	5,0
TÁTICO	CRI	CRI JCC Iguatemi II	Habitasec	**	Shopping	A+	6,0%	CDI +	1,39%	Primário	23/09/2036	476	8,0
CORE	CRI	CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	5,1%	CDI +	2,50%	Primário	11/03/2022	476	2,0
CORE	CRI	CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	4,7%	IPCA +	7,00%	Primário	23/07/2031	476	3,0
CORE	CRI	CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	4,6%	IPCA +	6,45%	Primário	07/05/2031	476	5,7
CORE	CRI	CRI Patrifarma	ISEC	19E0299199	Lajes Corporativas	A	4,5%	IPCA +	7,25%	Primário	10/05/2030	476	4,5
CORE	CRI	CRI Quota Corp., AA	Ápice Sec.	19L0824691	Lajes Corporativas	A-	3,3%	IGPM +	7,50%	Primário	09/12/2029	476	6,7
CORE	CRI	CRI RNI 2	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	2,7%	CDI +	2,00%	Primário	15/02/2029	476	4,3
CORE	CRI	CRI HL Faria Lima	RB Capital Sec.	19I0737513	Lajes Corporativas	A-	2,3%	CDI +	1,85%	Primário	25/09/2025	476	4,0
CORE	CRI	CRI Helbor S 131	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	2,1%	CDI +	2,50%	Primário	17/01/2023	476	3,0
CORE	CRI	CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Loteamento	A-	1,9%	CDI +	7,44%	Primário	05/12/2024	476	2,2
CORE	CRI	CRI HBR	Habitasec	19G0228153	Lajes Corporativas	A+	1,7%	IPCA +	6,00%	Primário	26/07/2064	476	2,8
TÁTICO	CRI	CRI Aliansce	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping	A+	1,7%	% CDI	100,00%	Secundário	30/09/2021	476	1,6
TÁTICO	CRI	CRI BR Malls	RB Capital Sec.	16E0708207	Shopping	A+	1,6%	CDI +	0,10%	Secundário	26/05/2021	476	1,3
CORE	CRI	CRI Even II	Habitasec	18C0765059	Residencial	A	1,6%	CDI +	3,00%	Secundário	17/11/2022	476	2,5
CORE	CRI	CRI Maua	Ápice Sec.	18F0922803	Pulverizado	A+	1,4%	IGPM +	7,50%	Primário	25/06/2025	476	2,2
CORE	CRI	CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	1,4%	IGPM +	10,50%	Primário	16/03/2026	476	2,8
CORE		13 ativos após o top 20					7,5%	CDI +	4,36%				3,2
TOTAL CRIs							86,7%	CDI +	3,0%				4,2
								Inflação +	5,48%				
TÁTICO	CRI	CVBI11	CVBI11	-	FII exclusivo de CRI	-	3,2%	IGPM +	6,00%	Primário	-	476	0,0
TÁTICO	CRI	BCRI11	BCRI11	-	FII exclusivo de CRI	-	1,2%	IGPM +	6,00%	Primário	-	476	0,0
TÁTICO	CRI	CPTS11	CPTS11	-	FII exclusivo de CRI	-	0,8%	IGPM +	6,00%	Primário	-	476	0,0
TÁTICO	CRI	FLCR12	FLCR12	-	FII exclusivo de CRI	-	0,7%	IGPM +	6,00%	Primário	-	476	0,0
LIQUIDEZ		Liquidez	-	-	Fundo Soberano	-	6,2%	% CDI	99,00%	-	00/01/1900	N/A	0,0
LIQUIDEZ		KNCR11	KNCR11	-	Cota de FII de CRI	-	1,0%	-	104,58	-	-	N/A	0,0

** Duas séries: 19I0737680 , 19I0737682

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Janeiro 2020

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

CRI Green Towers – Banco do Brasil



Devedor	Green Towers
Taxa	IGPM+ 4,75%
% PL	10,0%
Vencimento	15/12/2034
Oferta	ICVM 476

Operação lastreada em ativo AAA Sede do Banco do Brasil em Brasília. O CRI possui Cessão Fiduciária do contrato de locação de longo prazo e alienação fiduciária de 15% do edifício (25 mil m2). O LTV da operação é abaixo de 75%.

CRI Itaim Bibi - SP, AAA



Devedor	Amy
Taxa	CDI + 1,85%
% PL	8,8%
Vencimento	02/10/2031
Oferta	ICVM 476

CRI de alavancagem de terreno no Itaim Bibi. O ativo está em região premium em São Paulo, capital, a 100 metros de distância da Av. Faria Lima. Principal centro financeiro do Brasil. Com LTV de 40% a operação foi originada e estruturada pela RBR. A empresa tomadora da operação é a incorporadora AMY em conjunto com outros 2 grandes investidores patrimonialistas. A ótima localização da garantia e os investidores são os principais fundamentos da operação.

CRI FLBC



Devedor	FLBC
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	7,3%
Vencimento	20/12/2034
Oferta	ICVM 476

Operação lastreada em ativo A+ localizado na Av. Faria Lima, SP-Capital alugado para diferentes empresas. O CRI conta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação e Alienação Fiduciária de 100% do empreendimento (5,6 mil m²) com LTV de 77%.

CRI BTG Shoppings



Devedor	FII BTG shoppings
Taxa	CDI+ 1,5%
% PL	6,5%
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 JCC Iguatemi Fortaleza



Devedor	Iguatemi
Taxa	CDI + 1,39%
% PL	6,1%
Vencimento	23/09/2036
Oferta	ICVM 476

Operação lastreada no shopping Iguatemi Fortaleza. Além do shopping como garantia, a operação possui uma cessão fiduciária dos dividendos do ativo, subordinação de 10%, aval da holding proprietária do shopping e de outros ativos. O shopping Iguatemi Fortaleza foi inaugurado em 1982 e possui atualmente 90 mil m² de ABL figurando como um dos principais polos de consumo do Ceará.

CRI Setin



Devedor	Setin
Taxa	CDI + 2,50%
% PL	5,1%
Vencimento	11/03/2022
Oferta	ICVM 476

Operação com a incorporadora Setin, empresa com foco em projetos residenciais concentrados em São Paulo. A operação em questão possui aval da empresa e dos sócios e alienação fiduciária de empreendimento pronto localizado no bairro Vila Nova Conceição – São Paulo, Capital. O excedente dos recebíveis na venda dos estoques dados em garantia serão utilizados para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

CRI JFL



Devedor	JFL
Taxa	IPCA+ 7,00%
% PL	4,7%
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 aluguéis será utilizado para o pagamento de juros e amortização. O LTV da operação está abaixo de 70%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Dezembro 2019

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

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 Patrifarm



Devedor	Patrifarm
Taxa	IPCA + 7,0%
% PL	4,5%
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.

CRI Quota Corporate



Devedor	Quota LTDA
Taxa	IGPM+ 7,50%
% PL	3,3%
Vencimento	09/12/2029
Oferta	ICVM 476

Operação lastreada no Edifício de lajes corporativas recém entregue localizado na região da Berrini. A operação conta com a Alienação Fiduciária de 4,6 mil m² (37% de LTV) e Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros.

CRI RNI 2



Devedor	RNI 2
Taxa	CDI+ 1,70%
% PL	2,7%
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 HL Faria Lima



Devedor	Amy
Taxa	CDI + 1,85%
% PL	2,3%
Vencimento	25/09/2025
Oferta	ICVM 476

O CRI possui como garantia 2 lajes no edifício HL Faria Lima. Empreendimento AAA 100% alugado em região premium de São Paulo, capital. A garantia foi formalizada com Alienação Fiduciária e LTV de 60%. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da empresa reforçam as garantias da operação.

CRI Helbor S131



Devedor	Helbor
Taxa	CDI+ 2,50%
% PL	2,1%
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.

CRI Guerini



Devedor	Guerini
Taxa	CDI+ 7,44%
% PL	1,9%
Vencimento	05/12/2024
Oferta	ICVM 476

Cessão fiduciária presente e futura de Contratos de Compra e Venda de loteamentos performados 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%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Janeiro 2020

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

CRI HBR



Devedor	HBR
Taxa	IPCA+ 6,00%
% PL	1,7%
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 Aliansce



Devedor	Aliansce
Taxa	100% CDI
% PL	1,7%
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 Even II



Devedor	Even II
Taxa	CDI + 3,0%
% PL	1,6%
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.

CRI BR Malls



Devedor	BR Malls
Taxa	CDI + 0,1%
% PL	1,6%
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%.

CRI Maua



Devedor	Maua
Taxa	IGPM+ 7,50%
% PL	1,4%
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	1,4%
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.

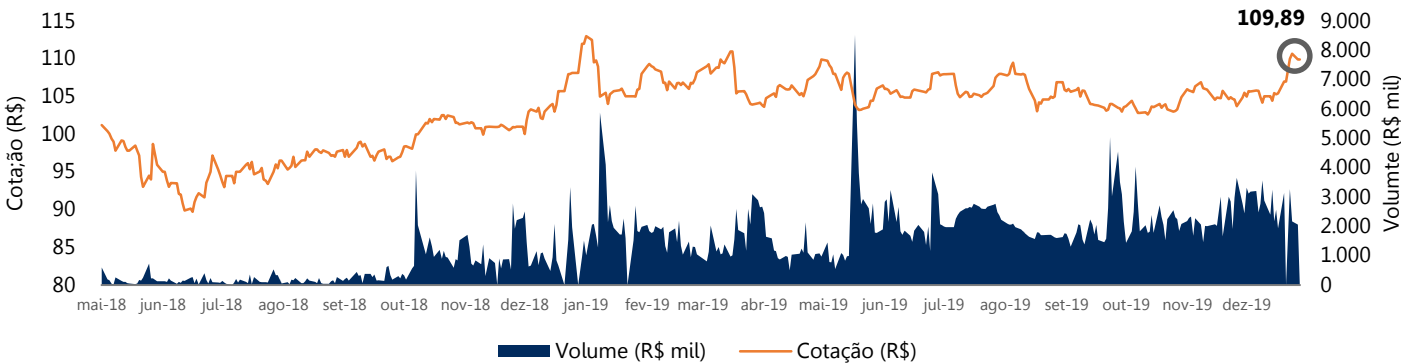
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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

Negociação	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	497.120	413.612	4.871.394	4.871.394
Cotação Fechamento	R\$ 109,89	R\$ 103,70	R\$ 109,89	R\$ 109,89
Volume Total (R\$'000)	R\$ 52.673,3	R\$ 43.521,4	R\$ 514.620,6	R\$ 514.620,6
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.508,3	R\$ 2.176,1	R\$ 2.042,1	R\$ 2.042,1

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES

- 22/11/19 - Comunicado nao Fato Relevante - 19/11/2019 (N) - [leia aqui](#)
- 25/11/19 - Comunicado nao Fato Relevante - 25/11/2019 - [leia aqui](#)
- 12/12/19 - Comunicado nao Fato Relevante - 11/12/2019 – [leia aqui](#)

- 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 referencias 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.



Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1400 Cj. 122
São Paulo, SP
CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-5301
contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br