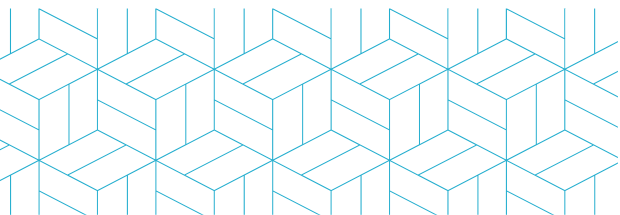


RBRY11

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de setembro foi marcado por diversas movimentações no portfólio de CRIs e FILs.

Dentro da estratégia Core de CRI, fizemos dois investimentos: **i)** R\$ 10,5 milhões no CRI Munir Abbud Jardins, operação de aquisição à terreno localizado no bairro do Jardins em São Paulo para posterior desenvolvimento imobiliário. Essa operação remunera a uma taxa de CDI+4,50%a.a. e tem como garantias a alienação fiduciária do terreno, de quotas, aval dos sócios e fundo de reserva e despesas; **ii)** 8 milhões no CRI TPA Jardins, operação de estoque performed de alto padrão na região do Jardins, remunerando a uma taxa de IPCA+8,70%a.a. A operação conta com alienação fiduciária das unidades, aval dos sócios e fundos de reserva e de despesas.

Dentro da estratégia tática, foram feitas 3 vendas no mercado secundário de CRI apurando um resultado total de R\$0,06/cota no mês, e na carteira de FILs vendemos R\$ 20,7 milhões apurando um resultado total de R\$0,16/cota. Todos os detalhes das movimentações estão na [página 3](#).

O dividendo referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,90/cota, equivalente a um *dividend yield* sobre a cota mercado anualizado de 11,16% ao ano e encerramos o mês com R\$0,47/cota no fundo de reserva, que serão utilizados nos próximos meses.

Nesse relatório fizemos uma alteração no nosso conceito de "tipos de risco". Até o mês passado separávamos os CRIs em três tipos: Corporativo, Estoque e Pulverizado. Esse mês passamos a ter quatro tipos, pois dividimos o Pulverizado em dois: **i)** Locação Multidevedor, para CRIs que tem como fluxo de pagamento aluguéis de diversos locatários; **ii)** Carteira Pulverizada, para CRIs com lastro em contratos de compra e venda e financiamento de imóveis. É importante destacar que independentemente do tipo de risco, todas as operações da estratégia Core possuem sólidas estruturas de garantia ([mais detalhes na página 17](#)).

A RBR sempre teve em sua essência a preocupação no aperfeiçoamento e desenvolvimento nos investimentos, sendo "Investir de Um Jeito Melhor" o nosso propósito. Os conceitos ESG (sigla em inglês para Ambiental, Social e Governança) está alinhado com esse propósito, por isso incluímos uma [seção ESG](#) no relatório mensal para documentar as práticas adotadas pela RBR, bem como a nossa forma de pensamento sobre o assunto.

Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações
- > Atualmente, 83% do PL investido em CRIs é composto por operações ancoradas pela RBR. Ou seja, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	11.156	3.397.153	R\$ 351.571.448	R\$ 103,49	R\$ 101,61	Gestão: 1,1% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > IPCA + Yield IMA-B 5

1 - Taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 6,40% | IPCA de 3,00% | IGPm de 3,78% | Fonte: Banco Central (replicamos 2024 para os anos seguintes)
2 - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura
3 - Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

Principais Características do Portfólio

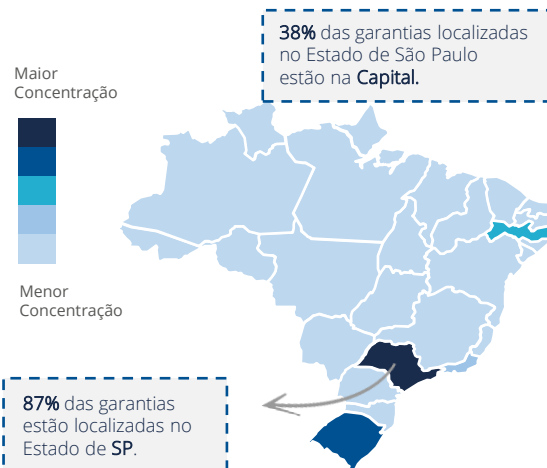


Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0,90 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,89% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	11,16% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 9,45 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	9,30% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 819 mil

Localização das Garantias

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



 MOVIMENTAÇÕES DE SETEMBRO**Movimentações na Carteira de CRIs**

- i) Investimento de R\$ 10,5 milhões no CRI Munir Abbud Jardins, operação de aquisição de terreno localizado no bairro do Jardins em São Paulo para posterior desenvolvimento imobiliário. Essa operação foi estruturada e investida pela RBR e tem como remuneração uma taxa de CDI+4,50% ao ano;
- ii) Investimento de R\$ 8 milhões no CRI TPA Jardins, operação de estoque performedo de alto padrão na região do Jardins, remunerando a uma taxa de IPCA+8,70%a.a.
- iii) Venda no secundário de R\$ 2,5 milhões do CRI Wimo, apurando um resultado de R\$0,03/cota no mês. Com a compra em maio a IPCA+7,50%a.a. e venda a IPCA+7,0%a.a., o retorno do investimento foi equivalente a 24,6% a.a.;
- iv) Venda no secundário de R\$ 2,5 milhões do CRI Pontte, apurando um resultado de R\$0,01/cota no mês. Com a compra em abril a IPCA+6,50%a.a. e venda a IPCA+6,15%a.a., o retorno do investimento foi equivalente a 17,6% a.a.;
- v) Venda no secundário de R\$ 1,6 milhões do CRI Credits V, apurando um resultado de R\$0,02/cota no mês. Com a compra em dezembro de 2020 a IPCA+6,50%a.a. e venda a IPCA+6,06%a.a., o retorno do investimento foi equivalente a 18,7% a.a.;
- vi) Quitação do saldo devedor de R\$2,6 milhões do CRI Pernambuco Sr.

Movimentações na Carteira de FIs

- i) Venda da posição total de KNCR11 no montante de R\$ 10,5 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 455 mil no mês, que representa R\$0,14/cota. Desde a compra em março o resultado do investimento foi equivalente a 26,9% ao ano.
- ii) Venda da posição total de KNIP11 no montante de R\$ 10,2 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 98 mil no mês, que representa R\$0,03/cota. Desde a compra em julho o resultado do investimento foi equivalente a 22,9% ao ano.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal



ESG

Com o objetivo de trazer atualizações mensais em relação a evolução dos diferentes times da RBR sobre a implementação das nossas práticas ESG nos diferentes processos e portfólios, que já trazemos em [nosso DNA](#) e em todas as nossas relações desde o início da RBR, separamos este espaço em cada um de nossos relatórios gerenciais para trazer tais novidades.

Nos últimos dias, a RBR divulgou duas iniciativas importantes reforçando nosso propósito de ‘investir de um jeito melhor’.

A primeira foi a divulgação do podcast ‘Investindo de um Jeito Melhor RBR: Instituto Sol’ e da parceria e relação que a RBR possui há anos com esta instituição privada sem fins lucrativos, a qual realiza um trabalho transformacional dedicado a oferecer apoio e acesso à educação de qualidade para jovens da rede pública durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho ([ouça aqui o podcast](#)). Vemos na educação um dos mais importantes pilares na transformação da sociedade e convidamos nossos investidores e parceiros a conhecerem [mais sobre o Instituto Sol](#).

Além disso, divulgamos também duas vagas de estágio em áreas chave da RBR destinadas exclusivamente para pessoas autodeclaradas negras (pretas e pardas). A iniciativa visa promover a diversidade, desenvolver talentos e potencializar novos(as) profissionais. Acreditamos que tais ações afirmativas são de extrema relevância: [Maiores informações sobre as vagas aqui](#).

Por fim, também gostaríamos de atualizar sobre nossos passos relacionados a aspectos ambientais: sempre em linha com nosso propósito, os times de gestão da RBR (em especial os ligados mais diretamente a investimentos em ‘tijolo’) buscaram entender os diferentes processos necessários para tornar os portfólios mais eficientes e sustentáveis. Ao utilizar padrões internacionais de sustentabilidade para o mercado imobiliário, foi identificado que o diagnóstico da eficiência na gestão de recursos naturais (energéticos, hídricos etc.) e de impactos sociais dos empreendimentos é medida essencial para viabilizar materialização das melhores práticas ESG no portfólio de um Fundo de Investimento Imobiliário. Com isso, o fundo de lajes corporativas e galpões logísticos, [RBRP11](#), é um dos primeiros fundos imobiliários do Brasil a ser submetido à avaliação do [GRESB](#) (Global Real Estate Sustainable Benchmark), benchmark global de sustentabilidade para fundos de investimentos imobiliários, cujo processo envolve a coleta, a validação, a atribuição de notas e, por fim, a classificação dos seus participantes. Paralelamente, os fundos ilíquidos de desenvolvimento imobiliário também têm apresentado evoluções neste sentido com destaque para o Fundo de [Desenvolvimento Comercial](#) o qual entregará um portfólio com 100% dos ativos com certificação ‘LEED’.

Nos próximos meses, seguiremos trazendo as evoluções de tais iniciativas, fundamentais para a consolidação e aprofundamento das melhores práticas da RBR em matéria ESG.



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,90** por cota como rendimento referente ao mês de **setembro/2021**. O pagamento ocorreu no dia **19/10/2021** aos detentores de cotas em **11/10/2021**. 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 RBRY11 (R\$)	set/21	ago/21	jul/21	Acum. 2021	12M	Início
(+) Receitas	3.236.076	3.049.749	2.730.279	21.526.260	26.461.141	47.055.594
Juros (CRI)	1.584.813	1.499.303	1.407.547	9.999.208	12.195.392	25.116.564
Correção Monetária (CRI)	514.858	305.694	482.067	3.110.467	3.661.623	6.039.511
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FIIs/FIDC	1.017.707	1.137.171	733.487	7.306.689	9.424.127	13.175.945
Liquidez	118.699	107.580	107.179	1.109.896	1.180.000	2.715.364
(-) Despesas	(391.162)	(410.383)	(405.730)	(3.141.775)	(3.857.278)	(7.049.901)
Despesas do Fundo	(391.162)	(410.383)	(405.730)	(3.141.775)	(3.857.278)	(7.049.901)
(=) FFO Funds from Operations	2.844.914	2.639.366	2.324.549	18.384.485	22.603.863	40.005.692
Receitas Não-Recorrentes CRIs	193.731	5.884	512.402	990.364	1.329.255	2.793.460
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	547.681	8.018	-	2.948.846	3.170.368	4.410.926
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
(=) Resultado Final	3.586.327	2.653.269	2.836.951	22.323.695	27.103.486	46.081.324
Reservas	(528.889)	(105.404)	(289.086)	(1.184.704)	(1.438.618)	(1.585.761)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(84.507)	(84.507)	(84.507)
(=) Rendimento Distribuído	3.057.438	2.547.865	2.547.865	21.054.485	25.580.362	44.411.056
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,90	0,75	0,75	7,13	9,45	29,85
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,16%	9,44%	9,20%	9,47%	9,30%	12,13%

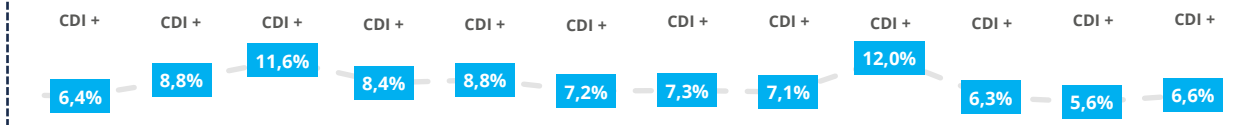
1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em setembro a cota de fechamento foi R\$ 101,61.



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

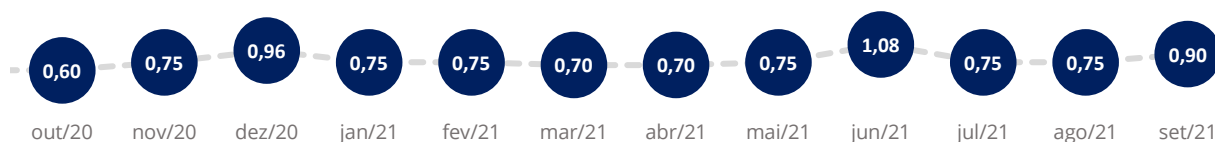
[Clique Aqui](#)

Rentabilidade Ajustada³ | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos



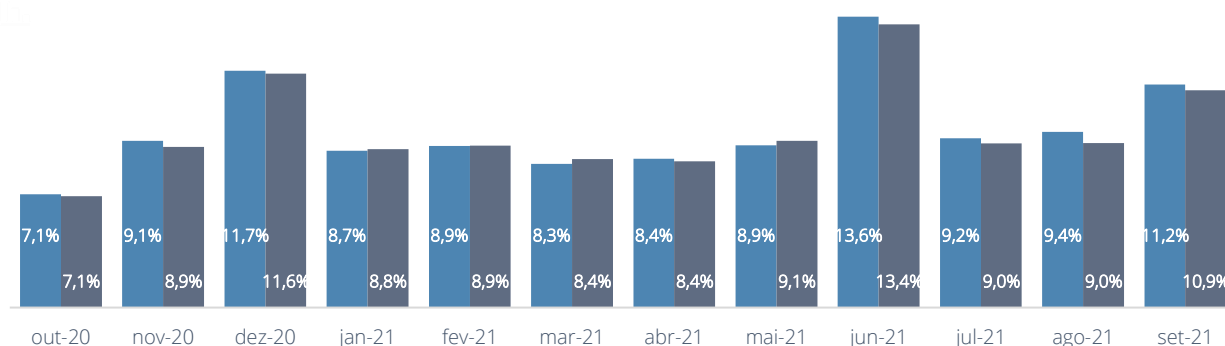
3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

● Dividendo



■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)

■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)



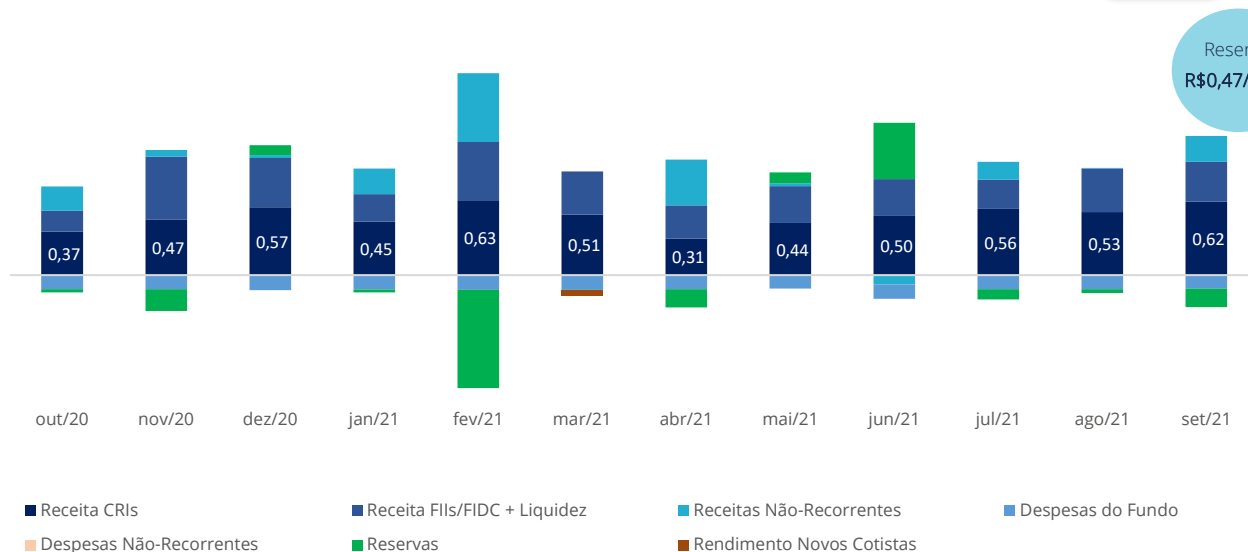
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal



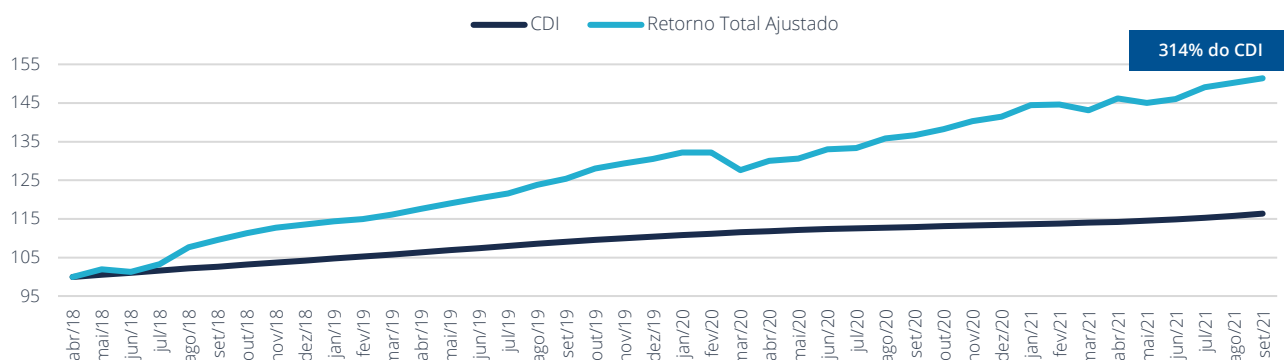
Composição dos Rendimentos (R\$ / cota) - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

[Clique Aqui](#)

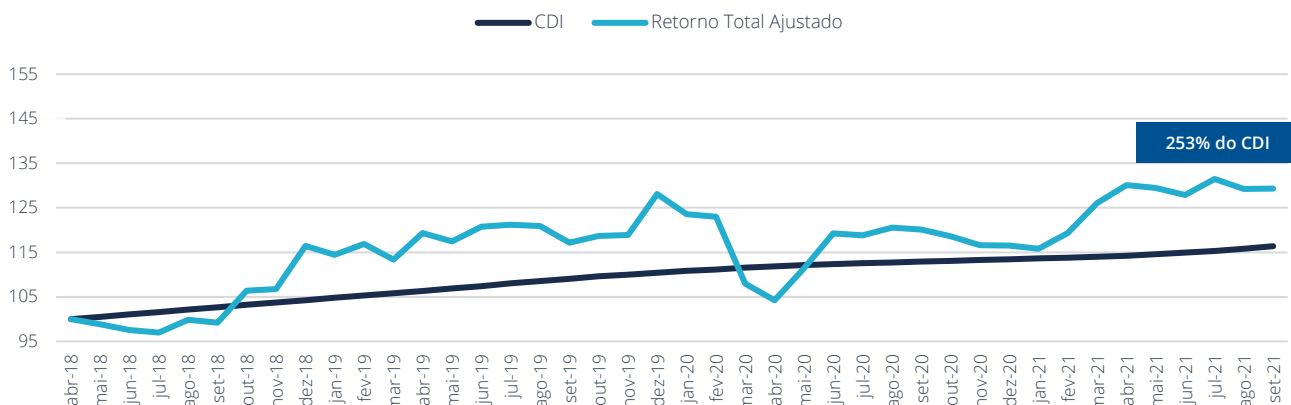


Retorno Total Ajustado³

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 69%

Principal e mais importante estratégia do Fundo

- > CRIs com rating RBR mínimo BBB
- > Operações exclusivamente "off-market", de acesso restrito a investidores profissionais
- > Preferencialmente originações e estruturas próprias

TÁTICO | 19%

Posições táticas em CRIs ou FIs de CRI

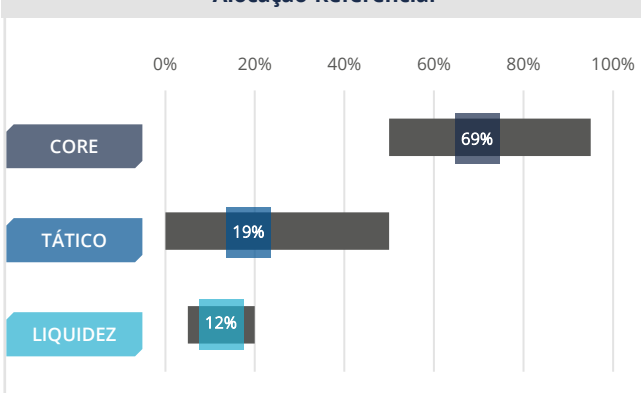
- > CRIs com carregio abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FIs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FIs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 12%

Recursos aguardando alocação futura

- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FIs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

Alocação Referencial

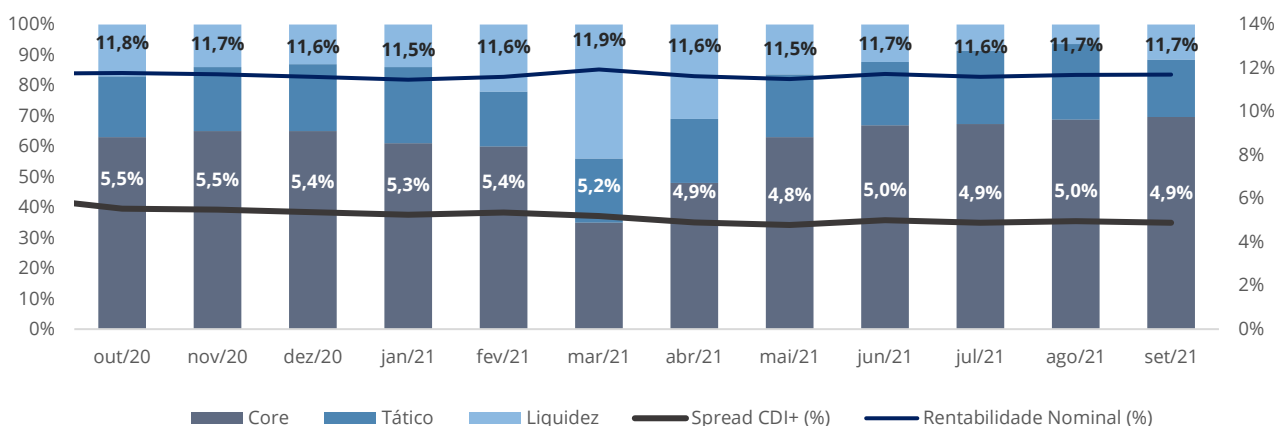


Indexação e Spread - % do PL

CRIs - CDI+4,9%	31%
CRIs - IPCA+8,6%	29%
CRIs - Pré 8,5%	10%
FIs - *DY 11,6%a.a.	19%
Caixa - 80%CDI	12%

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

% Alocação Histórica do PL por Rentabilidade Histórica da Carteira de CRIs (Spread CDI+ e Nominal)

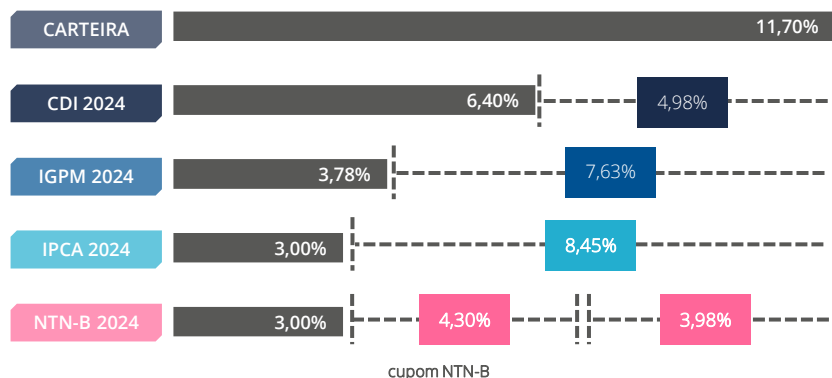


RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Rentabilidade da Carteira de CRIs

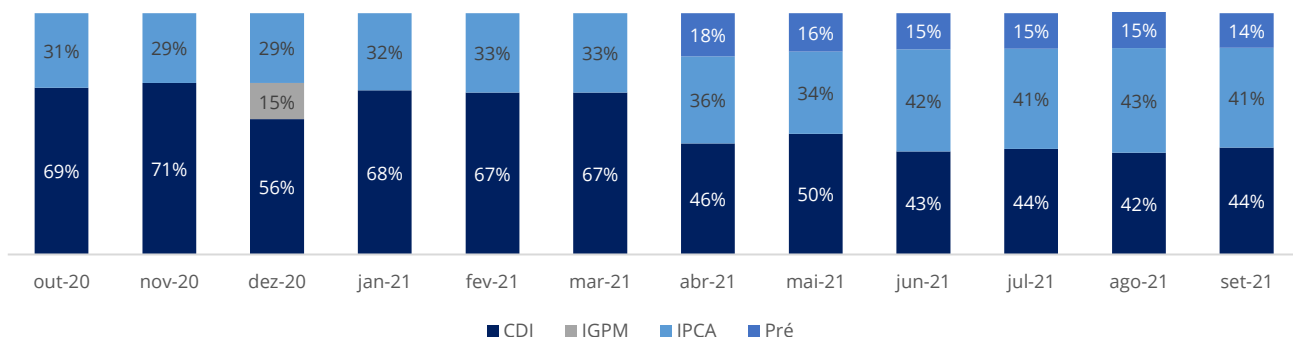
Conforme mencionado na 1ª página do relatório, a carteira de CRIs atualmente conta com 24 ativos investidos a uma taxa de CDI + 4,98%, correspondente a uma taxa nominal de 11,70%, conforme projeções dos índices abaixo em linha com a *duration* média da carteira de CRIs.



- > *Duration* da carteira: 2,7 anos
- > Projeções de CDI, IPCA e IGPM provenientes do Relatório Focus de 01/10/2021.
- > NTN-B 2024 próximo à *duration* da carteira

Histórico da Carteira de CRIs

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



Investment Case | CRI Lote 5

Operação estruturada e investida pelos veículos RBR voltada para o desenvolvimento de um empreendimento de alto padrão localizado em região privilegiada de Campinas/SP. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Lote 5, companhia que atua majoritariamente no interior de São Paulo, com 15 empreendimentos já entregues. A operação conta com fiança, alienação de quotas, cessão fiduciária dos recebíveis e alienação fiduciária das matrículas dos lotes, apresentando um LTV de 32%. Além da remuneração de IPCA+ 9%a.a., a operação tem um "prêmio" (*kicker*) sobre as vendas das garantias. O retorno esperado do investimento é de 16% a.a.

Devedor	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
Volume da Emissão	R\$ 131,5 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 32 milhões
% PL	9,2%
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 9,0% a.a. + <i>kicker</i> (performance)
LTV Inicial	31,9%
Vencimento	Jun-27

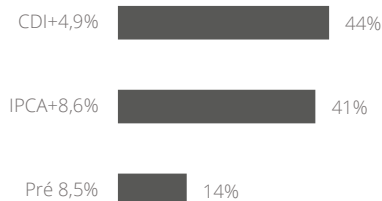


RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

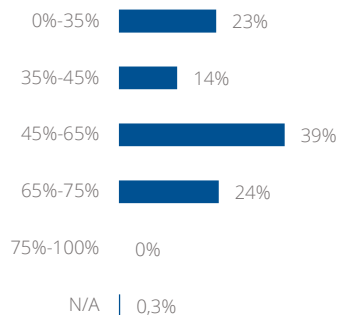
Setembro 2021 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

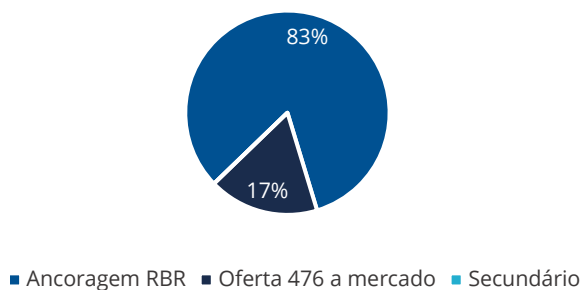
Indexação e Spread - % da carteira de CRIs



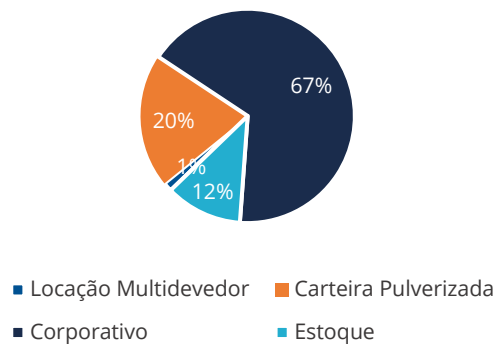
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



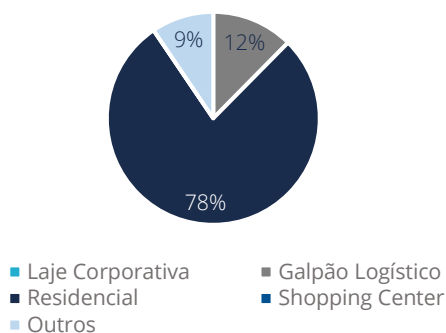
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



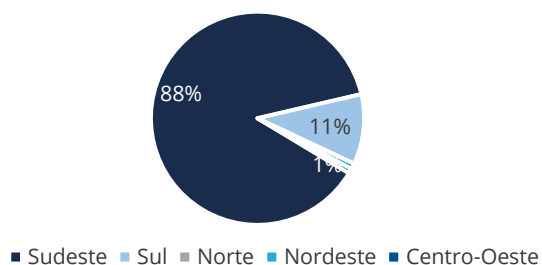
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



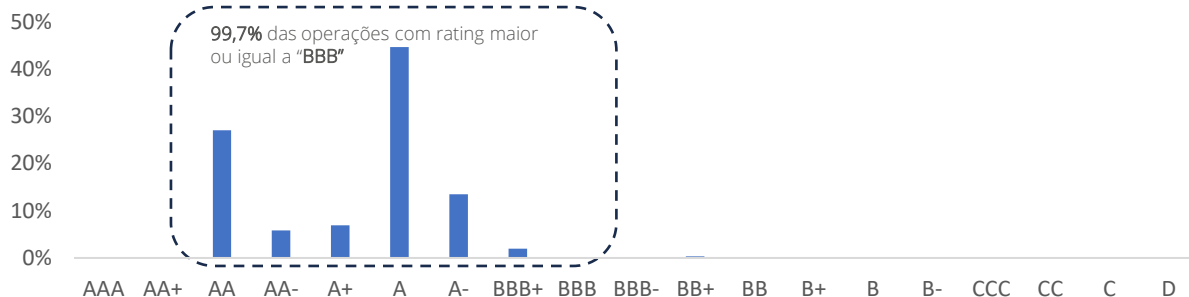
Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



Rating RBR



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

 Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos

[Clique Aqui](#)

Ativo	Rating	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Lote 5	A	33,5	9,5%	3,2	jun-27	IPCA+	9,00%	Corporativo	Core	33,4%
CRI Pinheiros	AA	32,1	9,1%	0,7	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	63,6%
CRI Cabreúva	AA	30,1	8,6%	2,0	abr-24	Pré	8,25%	Corporativo	Core	38,4%
CRI Gramado Laghetto	A	22,6	6,4%	2,6	jul-27	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	45,0%
CRI You	A	21,4	6,1%	2,4	mai-26	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	73,3%
CRI Extó	AA-	13,6	3,9%	2,4	jan-26	CDI+	4,00%	Estoque	Core	55,0%
CRI Habiarte	A-	11,6	3,3%	1,8	jan-26	CDI+	6,00%	Corporativo	Core	54,3%
CRI Munir Abbud Jardins	A	10,5	3,0%	3,1	ago-27	CDI+	4,50%	Corporativo	Core	71,4%
CRI Mauá 2	A-	9,2	2,6%	4,6	mar-36	IPCA+	6,75%	Carteira Pulverizada	Core	72,6%
CRI TPA Jardins	A	8,1	2,3%	2,6	ago-26	IPCA+	8,70%	Estoque	Core	67,1%
CRI Wimo	A+	7,5	2,1%	4,5	jan-36	IPCA+	7,50%	Carteira Pulverizada	Core	26,6%
CRI Lote 5 Capuava	A	7,1	2,0%	5,0	ago-31	IPCA+	10,75%	Corporativo	Core	19,7%
CRI Tarjab	A+	6,5	1,8%	1,7	ago-23	CDI+	5,50%	Corporativo	Core	51,3%
CRI Baroneza	A-	5,2	1,5%	1,7	jan-23	Pré	9,90%	Corporativo	Core	57,5%
CRI Munir Abbud Vila Madalena	A	5,1	1,5%	3,1	jun-27	CDI+	4,50%	Corporativo	Core	68,1%
CRI Pontte	BBB+	4,6	1,3%	5,3	abr-36	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	31,1%
CRI Mora	A-	3,4	1,0%	5,7	set-30	IPCA+	9,50%	Locação Multidevedor	Core	44,7%
CRI Setin Barra Funda	AA	3,3	0,9%	2,1	set-25	CDI+	4,85%	Estoque	Core	64,0%
CRI Longitude Estoque	A-	3,0	0,9%	1,0	nov-23	CDI+	5,00%	Estoque	Core	68,7%
CRI Credits V	A+	2,7	0,8%	6,8	out-40	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	33,6%
FIDC Tourmalet	N/A	2,4	0,7%	2,0	N/A	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	N/A
CRI RN13	BB+	0,7	0,2%	3,7	fev-29	CDI+	1,70%	Corporativo	Core	N/A
CRI Ditolvo	AA-	0,5	0,1%	0,1	out-21	CDI+	3,50%	Estoque	Core	21,1%
CRI Longitude	A-	0,3	0,1%	3,4	out-32	IPCA+	9,50%	Carteira Pulverizada	Core	54,0%
Carteira de CRIs		244,9	70%	2,7	-	CDI+	4,98%	-	-	61%
						IPCA+	8,45%			

*CRI Cabreúva: A operação é pré-fixada em 8,25% até o 12º mês (mai/22), e remuneração escalonada de IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês).

Abertura dos FII's Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
VGIR11	Valora RE III	Tático	95,51	3,7%	13,12	0,65	8,8%
XPCI11	XP crédito imobiliário	Tático	96,89	3,1%	10,84	0,87	11,2%
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	99,62	2,8%	9,96	1,02	13,0%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	105,33	2,8%	9,94	1,15	13,8%
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço	Tático	99,20	1,7%	5,95	0,91	11,6%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	101,07	1,1%	3,79	1,12	14,3%
EQIR13	EQI Recebíveis	Tático	100,00	1,0%	3,50	-	-
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	100,29	0,7%	2,51	0,89	11,2%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	100,00	0,7%	2,50	0,70	8,7%
CYCR13	Cyrela Crédito	Tático	100,00	0,7%	2,50	-	-
KNSC11	Kinea Securities	Tático	99,54	0,4%	1,26	1,15	14,5%
Carteira de FII's				18,7%	65,9		11,6%

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

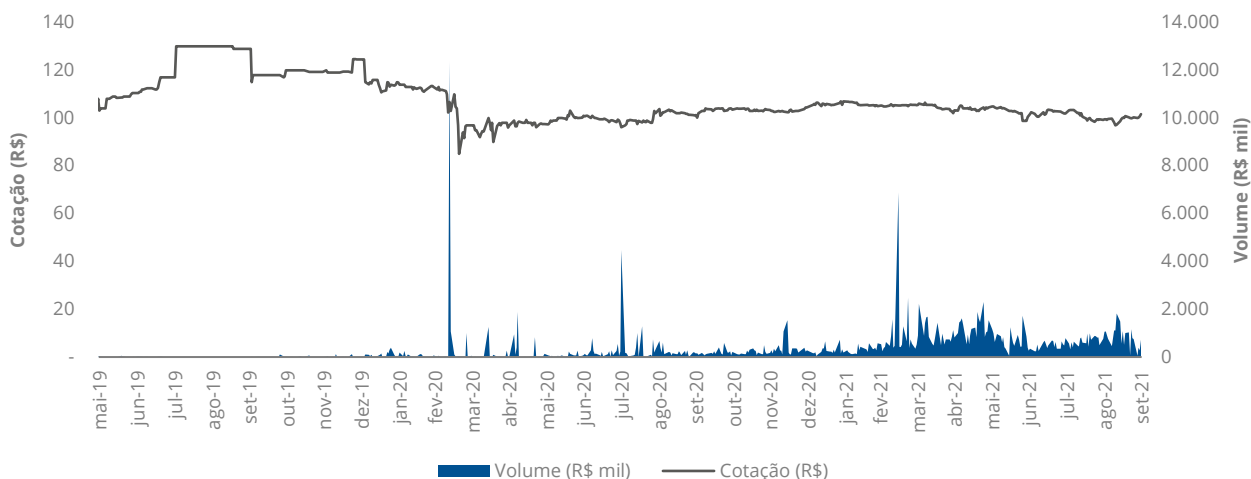
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

As cotas do RBR Crédito Imobiliário Estruturado (RBRY11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Mai/19.

Negociação	set/21	ago/21	jul/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	184.361	150.784	99.969	1.334.496	1.483.097
Cotação Fechamento	R\$ 101,61	R\$ 99,44	R\$ 101,90	R\$ 101,61	R\$ 101,61
Volume Total (R\$'000)	R\$ 17.206	R\$ 15.104	R\$ 10.229	R\$ 135.943	R\$ 151.259
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 819	R\$ 687	R\$ 487	R\$ 731	R\$ 612



* Para evitar distorções, foram desconsideradas do cálculo de volume diário médio as transações realizadas na data de 18/12/2020.

Outras Informações

Objetivo:

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

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5
(calculado sobre a distribuição de rendimentos)

Cotas Emitidas

1ª e 2ª Emissão (até mai/20): 1.955.023
3ª Emissão (mar/21): 1.442.130

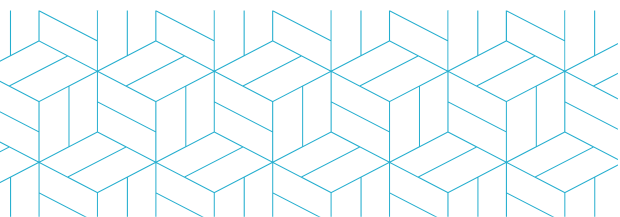
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Apêndices



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI Lote 5

Devedor	Lote 5
Setor Imobiliário	Loteamento
Taxa	IPCA+ 9,0%
% PL	9,5%
Vencimento	Jun-27

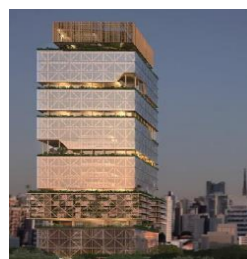
Operação de desenvolvimento de um empreendimento de alto padrão localizado em região privilegiada de Campinas/SP. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Lote 5, companhia que atua majoritariamente no interior de São Paulo. A operação conta com fiança, alienação de quotas, cessão fiduciária dos recebíveis e alienação fiduciária das matrículas dos lotes. Além da remuneração, a operação tem um “prêmio” (kicker) sobre as vendas das garantias.



CRI Pinheiros

Devedor	Cap. Antônio Rosa
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 5,00% (Mín. 7,5%)
% PL	9,1%
Vencimento	jul-22

Operação de aquisição de terreno na entre a Rua dos Pinheiros e Avenida Rebouças, em São Paulo-SP. A operação conta com a alienação fiduciária do imóvel como garantia e também alienação fiduciária das quotas da devedora.



CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	8,25% a.a.*
% PL	8,6%
Vencimento	abr-24

Operação lastreada em contrato de locação de uma rede varejista, de capital aberto, referência no setor que atua e com sólida posição financeira e qualidade de crédito. A operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado: um galpão logístico AAA localizado na região de Cabreúva – SP. Operação com LTV de 38%.

*A operação é pré-fixada até o 12º mês, e com remuneração escalonada de IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês).



CRI Gramado Laghetto

Devedor	Athiva
Setor Imobiliário	Outros
Taxa	IPCA + 9,00%
% PL	6,4%
Vencimento	jul-27

Operação de multipropriedade na cidade turística de Gramado-RS. Diferencia-se das demais multipropriedades da região devido à sua garantia, um hotel recém inaugurado na melhor localização de Gramado. Além disso, o hotel é administrado pela rede Laghetto, referência na região. A operação conta ainda com garantias adicionais anexas ao empreendimento.



CRI You

Devedor	You Incorporadora
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 5,00%
% PL	6,1%
Vencimento	mai-26

Operação de aquisição de terreno localizado no bairro da Vila Mariana em São Paulo – SP, para posterior desenvolvimento imobiliário. Empreendimento será desenvolvido pela You Incorporadora, referência em apartamentos compactos e inteligentes na capital. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios e aval.

you,inc



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI EXTO

Devedor	Exto
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 4,00% (Mín. 7,0%)
% PL	3,9%
Vencimento	jan-26

Operação de crédito com a Exto, incorporadora tradicional focada em São Paulo, capital. A operação conta com garantia de unidades residenciais prontas de diferentes empreendimentos em regiões líquidas da cidade de São Paulo como Vila Madalena, Vila Romana e Perdizes. As garantias foram formalizadas com a alienação fiduciária das matrículas das unidades com uma razão de garantia de 1,8x – equivalente a 55% de LTV.



CRI Habiarte

Devedor	Habiarte
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 6,00%
% PL	3,3%
Vencimento	jan-26

Operação de alavancagem de terrenos localizados no eixo de expansão da cidade de Ribeirão Preto, uma das cidades mais pujantes do interior de São Paulo. A operação conta com a alienação fiduciária dos terrenos, coobrigação da devedora e garantia pessoal dos acionistas, além de robusto fundo de reserva. A Habiarte é uma das principais incorporadoras da região.



CRI Wimo

Devedor	Multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 7,50%
% PL	2,9%
Vencimento	abr-36

Operação sênior lastreada em recebíveis de contratos de financiamento imobiliário e Home Equity originados pela Wimo, responsável pela cobrança dos créditos. Possui como garantia a alienação fiduciária de todos os imóveis envolvidos no CRI (sendo grande parte casas em São Paulo), além de possuir sobrecolateral em volume de carteira.



CRI Mauá 2

Devedor	Multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 6,75%
% PL	2,7%
Vencimento	mar-36

Operação sênior lastreada em recebíveis de contratos de financiamento imobiliário e Home Equity originados pela Mauá, responsável também pela cobrança dos créditos. Possui como garantia a alienação fiduciária de todos os imóveis envolvidos no CRI (sendo grande parte residencial em São Paulo), além de possuir sobrecolateral em volume de carteira.



CRI Pontte

Devedor	Multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 6,50%
% PL	2,1%
Vencimento	abr-36

Operação sênior lastreada em recebíveis de contratos de financiamento imobiliário e Home Equity originados pela Pontte, responsável também pela cobrança dos créditos. Possui como garantia a alienação fiduciária de todos os imóveis envolvidos no CRI (sendo grande parte residencial em São Paulo), além de possuir sobrecolateral em volume de carteira.



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **4 tipos de risco** de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia).

Estoque Performado 8% do PL

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.

Exemplo | CRI EXTO



Fluxo

Proveniente da venda de unidades prontas de empreendimentos em regiões líquidas da cidade de São Paulo como Vila Madalena, Vila Romana e Perdizes.

Garantia

Unidades residenciais prontas em São Paulo.

Corporativo 47% do PL

Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um único locatário em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc.

Exemplo | CRI Tarjab



Fluxo

Proveniente da capacidade de pagamento do balanço da Tarjab Incorporadora

Garantia

Terrenos localizados em região nobre de São Paulo, no bairro da Vila Mariana

Carteira Pulverizada 14% do PL

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

Exemplo | CRI Mauá 2



Fluxo

Proveniente dos recebíveis de carteira pulverizada (contratos de financiamento à aquisição de unidades residenciais ou *home equity*).

Garantia

Alienação fiduciária dos ativos pulverizados no Brasil.

Locação Multidevedor 1% do PL

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

Exemplo | CRI Mora



Fluxo

Proveniente dos aluguéis pagos pelos locatários do edifício residencial.

Garantia

Alienação fiduciária do ativo localizado na Vila Madalena, em São Paulo.

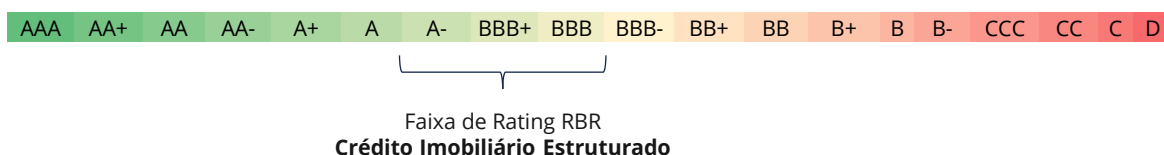
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Setembro 2021 | Relatório Mensal

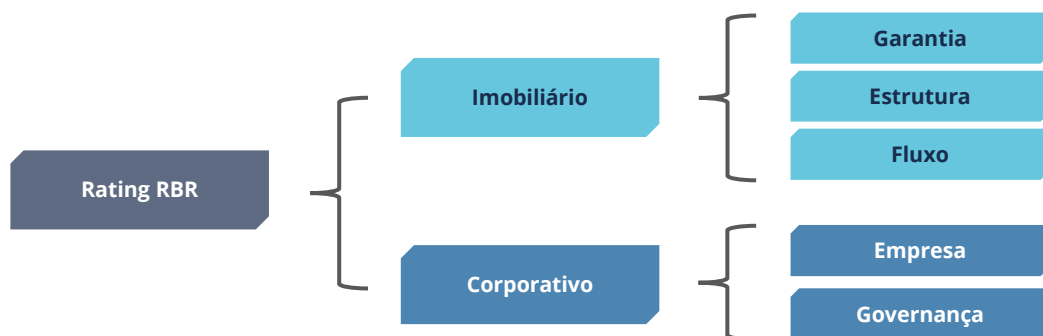
Metodologia de Análise – Rating RBR

No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa nova métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com todas as melhorias implementadas, acreditamos que conseguimos ser ainda mais assertivos no momento do investimento e posterior acompanhamento dos nossos CRIs, prezando sempre pela transparência com nossos investidores.

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo um escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Crédito Imobiliário Estruturado** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a “BBB”, conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados na página anterior deste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.



A estratégia do fundo consiste em investimento em títulos privados com ajustada relação risco vs retorno. Os investimentos são realizados em operações com spreads maiores, por se tratar de tomadores de crédito com menor acesso ao mercado bancário tradicional. Através da expertise dos times de gestão, a RBR avalia com extrema diligência o componente imobiliário e corporativo destas operações, o que possibilita a criteriosa seleção dos ativos em garantia e devedores nas operações de crédito do RBRY11. Ressaltamos que o fundo não realiza investimentos em Ativos Estressados.

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes: **Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro e Guilherme Antunes** (mais detalhes dos integrantes na próxima página).

 Aprovação das Operações

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

**Ricardo Almendra – CEO (Fundador)**

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

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

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

**Caio Castro – Gestor Properties**

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

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

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

 Conceitos – Série Educacional

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

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

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



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

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

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



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

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

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e FIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de taxas e não está sujeito a cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

 Glossário

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para adequação da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio de atualização do saldo devedor da operação pelo indexador de referência.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: A *Duration* de um ativo é a média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar um investimento realizado, geralmente medido em meses ou anos.

Fundo de Reserva: Reserva financeira retida no âmbito de uma operação, que poderá ser utilizada para cobrir eventuais imprevistos no pagamento do juro ou principal e visa proteger o pagamento das parcelas do CRI.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Oferta 400: Oferta pública voltada ao público em geral e realizada nos termos Instrução CVM nº 400.

Oferta 476: Oferta pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores profissionais e realizada nos termos da Instrução CVM nº 476. Essa modalidade de oferta pode abranger o investimento de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV.

Receita de Estruturação: Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação. Quando a RBR estrutura as operações, 100% dessa taxa é destinada pra o fundo.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Spread: Diferença da taxa cobrada de uma operação e a taxa de referência (ex. NTN-B) de mesma *duration*.