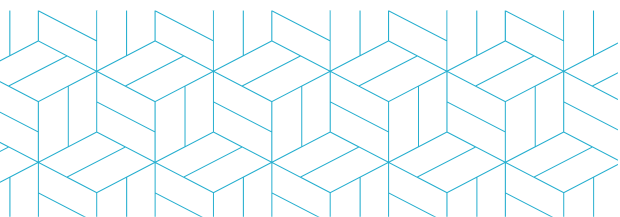


RBRY11

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Em janeiro distribuímos R\$ 1,15/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,98% ao ano, e contamos com R\$ 0,29/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$0,20/cota.

Fechamos janeiro com aproximadamente 100% do Fundo alocado, composto por uma carteira 48% indexada ao CDI (remunerando em média CDI+5,0% ao ano), razão de garantia de 1,9x (53% de LTV) com sólidas garantias, sendo 90% localizadas em São Paulo.

Além do Fundo estar bem alocado, destacamos que temos um *pipeline* robusto de CRIs em fase de originação e estruturação, sendo a maior parte deles exclusivamente originados por nós, o que nos traz um conforto e segurança de que as garantias e termos estão de acordo com as condições que julgamos necessárias, além de facilitar o monitoramento. Com o aumento do juros e diminuição da liquidez disponível no mercado, enxergamos ótimas oportunidades de investimento, melhorando o carregamento do portfólio e com razão de garantia confortável (confira a visão da gestão sobre [cenário macroeconômico](#)).

Desde dezembro/2021, a RBR passou a divulgar podcasts curtos trazendo as atualizações mensais dos relatórios gerenciais de cada um dos fundos imobiliários listados, inclusive do RBR Crédito Imobiliário Estruturado.

 Ouça o resumo mensal do fundo

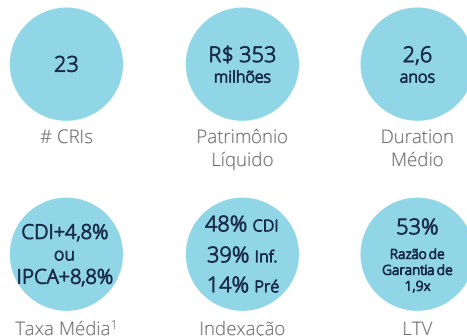
Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > Atualmente, 84% 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.

Movimentações do mês

- > Venda total da posição do CRI RNI III, no montante de R\$ 715 mil, com o intuito de fazer caixa para o investimento em operações de maior rentabilidade. Com a compra em fevereiro/19 a CDI+ 2,06% e venda CDI+ 2,00% apuramos um resultado de R\$ 11 mil, o retorno do investimento foi equivalente a 6,50% ao ano (ou CDI+2,10%);

Principais Características do Portfólio

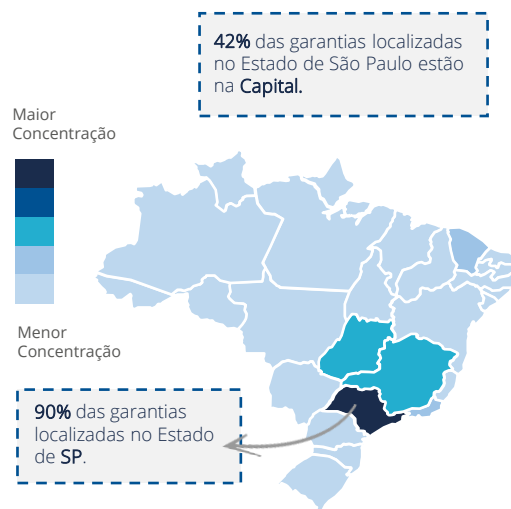


Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 1,15 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	1,10% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	13,98% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 10,99 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	10,48% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 949 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.



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	12.530	3.397.153	R\$ 352.540.307,86	R\$ 103,77	R\$ 104,90	Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > CDI

1 - Taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 6,90% | IPCA de 3,00% | IGPM de 4,00% | 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.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

CENÁRIO MACRO ECONÔMICO

Com a escalada da inflação de forma global, os bancos centrais dos EUA, Inglaterra e Alemanha começaram o direcionamento de aperto monetário com o aumento dos juros, assim como o Brasil, que iniciou este movimento há alguns meses e na última reunião do COPOM elevou a SELIC para 10,75% a.a.. O título público americano de 10 anos (Treasury 10 Years), conhecido por ser a referência para os demais títulos internacionais, subiu mais de 40 bps, atingindo patamares próximos de 1,9% a.a. em um movimento que busca desacelerar o ritmo inflacionário.

No Brasil, da mesma forma, a inflação segue persistente. O IGP-M no mês foi de 1,89% e o IPCA de 0,73%, além de uma previsão de aproximadamente 0,56% para o IPCA de Fev/22. No universo de FIIs, a [decisão da CVM](#) para o fundo MXRF11 sobre a forma de apuração do lucro gerou incertezas na indústria. Pela visão da CVM, a forma correta de apuração deve ser feita de forma diferente da que vem sendo praticada pela indústria, considerando o lucro contábil e não somente resultado caixa. Também ressaltou a possibilidade de aplicação do mesmo racional para outros FIIs.

A ANBIMA, junto às administradoras dos fundos, questionou o parecer, que pode alterar a dinâmica de fundos de recebíveis e FoFs também. A CVM suspendeu a deliberação a pedido do administrador do fundo temporariamente. Nos manteremos atentos aos próximos episódios desta discussão e, ao nosso ver, agora não é o momento para interpretações precipitadas quanto ao tema. De qualquer forma, a discussão do tema é saudável para a evolução da indústria no sentido de trazer maior padronização e clareza aos players do mercado. Reforçamos que, por ora nada muda, inclusive a distribuição de dividendos continua normalmente. Seguimos muito próximos da pauta e das entidades envolvidas discussões com objetivo de acompanhar e, como sempre, fomentar as melhores práticas deste mercado.

ESG

Esse início de ano foi muito especial para RBR! Após a conclusão do seu processo de avaliação 360, que envolve feedback individuais de todos os colaboradores da empresa e também um alinhamento das metas para 2022, tivemos a alegria de receber 4 novos sócios e sócias na RBR. Com isso, a nossa sociedade passou a ter 13 integrantes, que representam mais de 25% da totalidade de colaboradores da RBR, todos participando ativamente da governança e do processo decisório da empresa.



Conforme mencionado anteriormente, o ano de 2021 foi o de maior materialização de conquistas no que tange à temática ESG. Acreditamos que o olhar cuidadoso ao tema somado a um direcionamento e entendimento da legitimidade e capacidade da gestora em impactar diferentes frentes, pessoas e empresas, com uma agenda e objetivos claros, trouxe muita evolução em 2021. Assim como mencionamos em nosso Webcast Trimestral (vídeo), realizado há algumas semanas, ilustramos abaixo uma linha do tempo com os principais destaques do nosso ano:

- Todos os processos de investimento contemplando fatores ESG;
- Submissão ao GRESB;
- Certificação independente do Fundo de Desenvolvimento Comercial (100% dos projetos com certificação LEED);
- Meta crescente de doação de parcela do lucro da empresa (Atualmente 1% e até 2025 3% do resultado da RBR será destinado para iniciativas sociais); e
- Relatórios mensais dos fundos listados com seção específica de atualizações a respeito da temática.



Nas próximas semanas, será possível ter acesso de maneira detalhada em nosso site (RBR – Investindo de um Jeito Melhor) aos relatórios e materiais sobre o tema, que trarão maiores informações sobre tais conquistas e evoluções e sobre nossos planos para os próximos anos.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

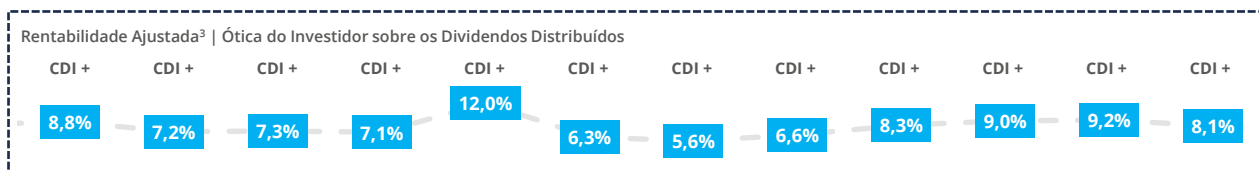
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 1,15** por cota como rendimento referente ao mês de **janeiro/2022**. O pagamento ocorreu no dia **16/02/2022** aos detentores de cotas em **09/02/2022**. 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\$)	jan/22	dez/21	nov/21	Acum. 2022	12M	Início
(+) Receitas	4.328.478	4.198.778	4.044.200	4.328.478	37.044.671	63.907.467
Juros (CRI)	2.331.435	2.109.141	1.926.637	2.331.435	17.636.106	33.402.860
Correção Monetária (CRI)	791.804	875.985	1.311.927	791.804	7.386.588	10.543.915
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FILs/FIDC	1.131.516	1.057.857	678.039	1.131.516	10.423.135	16.700.436
Liquidez	73.724	155.795	127.597	73.724	1.598.842	3.252.046
(-) Despesas	(414.746)	(401.665)	(418.493)	(414.746)	(4.548.940)	(8.697.172)
Despesas do Fundo	(414.746)	(401.665)	(418.493)	(414.746)	(4.548.940)	(8.697.172)
(=) FFO Funds from Operations	3.913.732	3.797.113	3.625.708	3.913.732	32.495.731	55.210.295
Receitas Não-Recorrentes CRIs	11.681	-	-	11.681	957.908	2.808.929
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	841	(136.981)	(7.529)	841	2.432.406	4.267.256
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
(=) Resultado Final	3.926.254	3.660.132	3.618.178	3.926.254	35.886.045	61.157.726
Reservas	(19.528)	892.053	186.633	(19.528)	(552.445)	(1.001.288)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	(84.507)	(84.507)
(=) Rendimento Distribuído	3.906.726	4.552.185	3.804.811	3.906.726	35.249.093	60.071.931
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,15	1,34	1,12	1,15	10,99	34,46
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	13,98%	16,50%	14,23%	13,98%	10,48%	13,46%

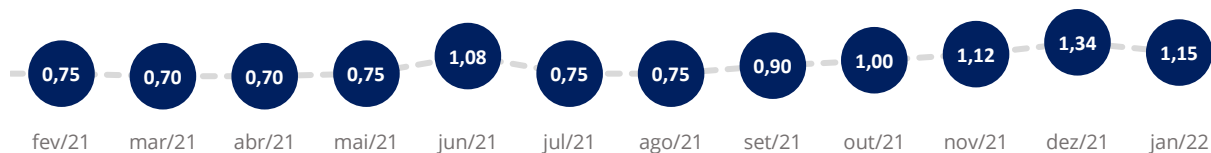
1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de outubro. Em a cota de fechamento foi R\$ 104,90

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

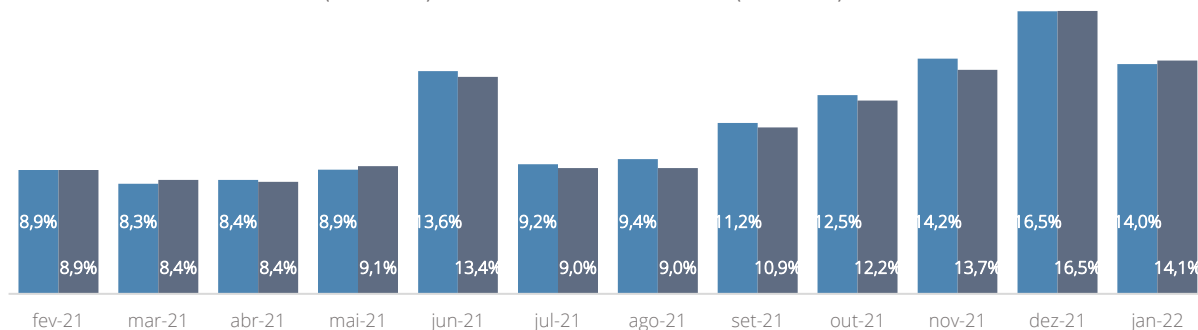


3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

● Dividendo



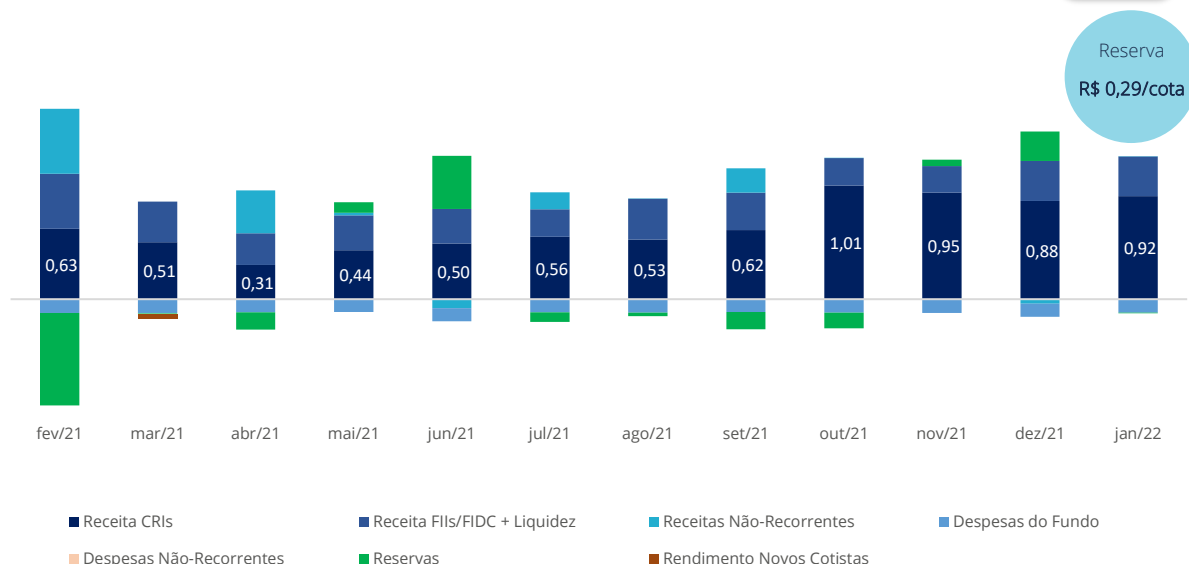
■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado) ■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)



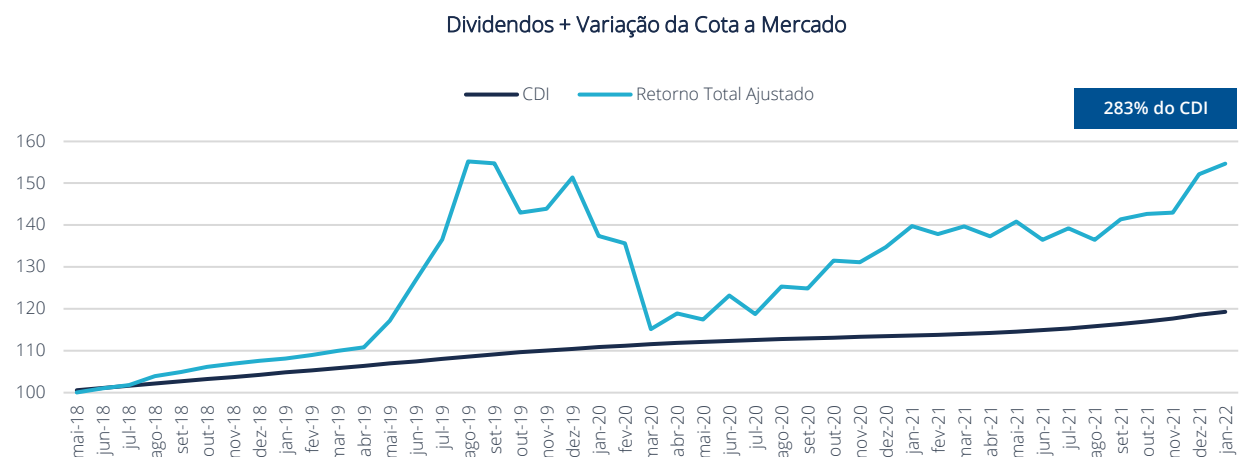
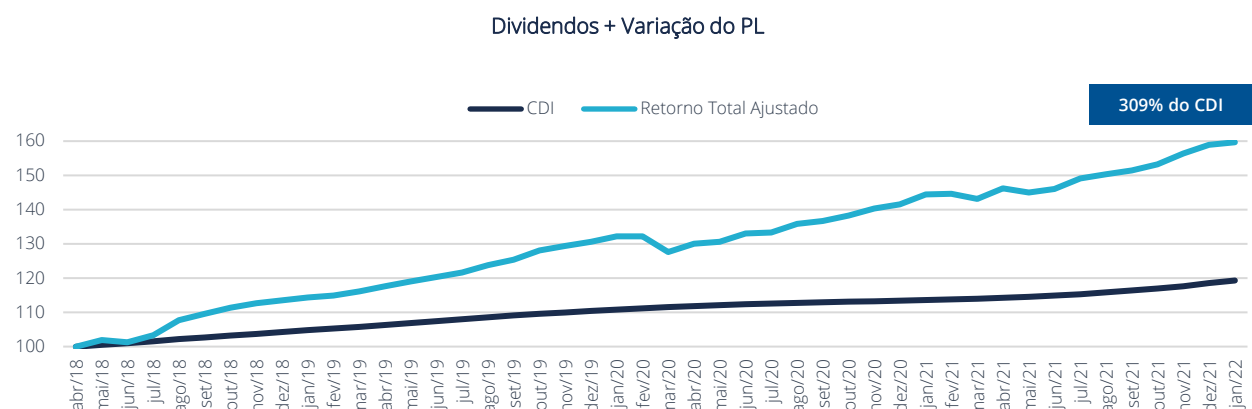
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

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



Retorno Total Ajustado³



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

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 72%

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 | 26%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

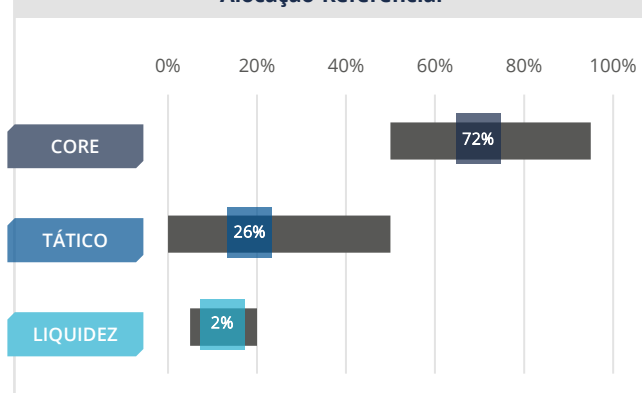
- > CRIs com carregio abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 2%

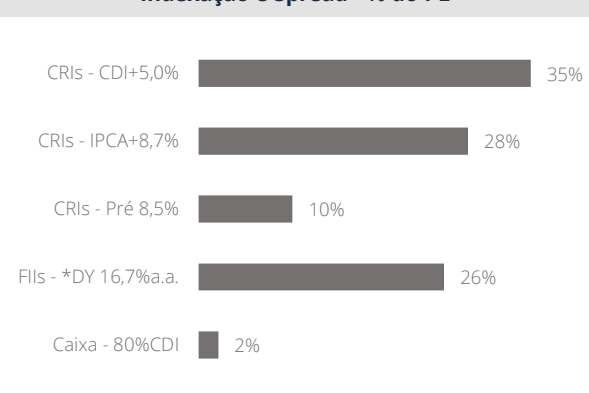
Recursos aguardando alocação futura

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

Alocação Referencial

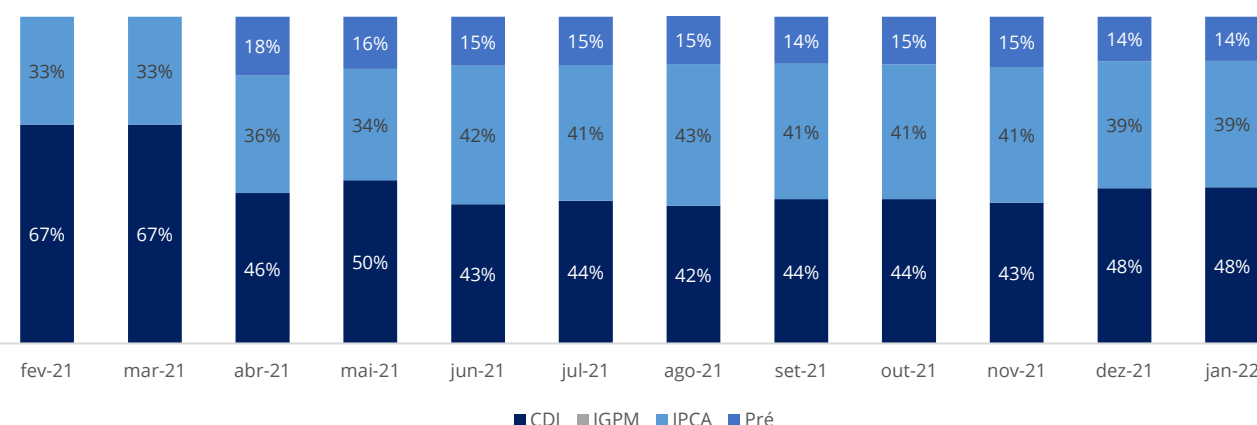


Indexação e Spread - % do PL



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

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs

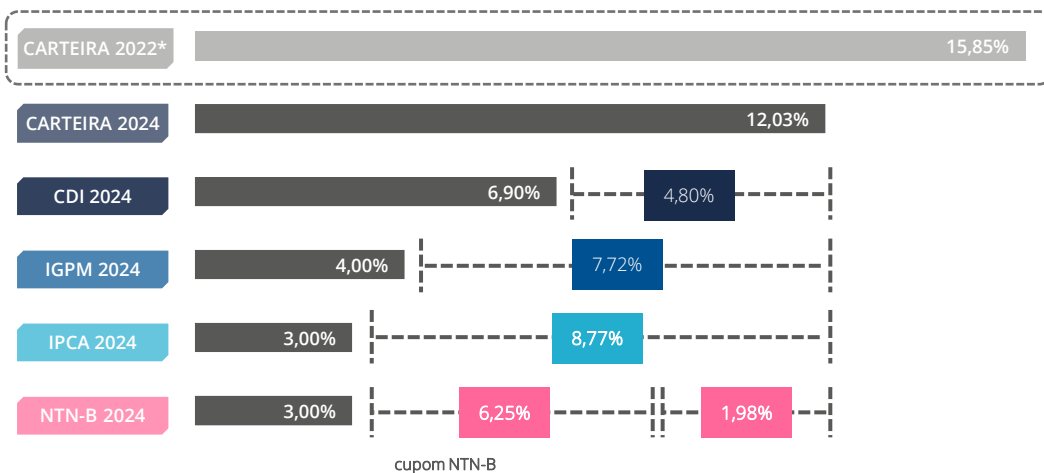


RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Rentabilidade da Carteira de CRIs

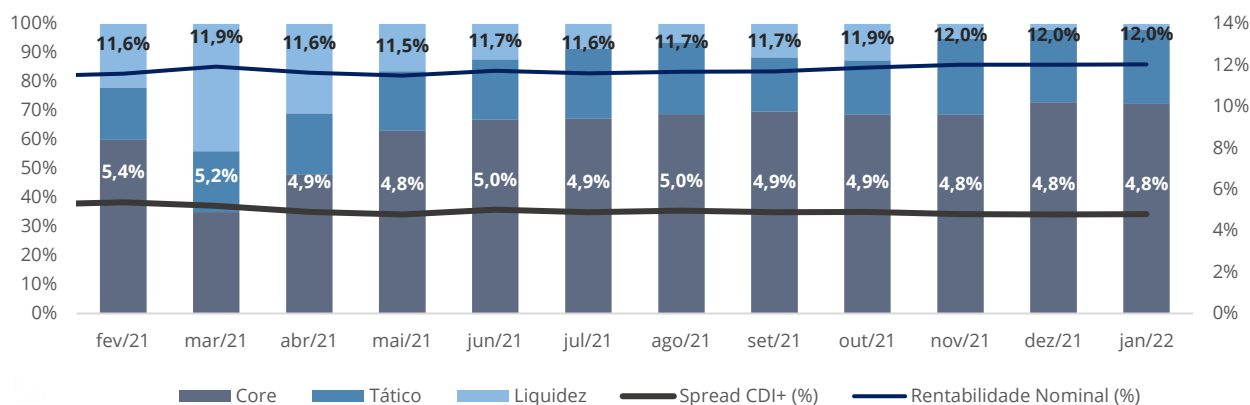
A carteira de CRIs atualmente conta com 23 ativos, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de 15,83% ao ano, equivalente a 1,23% ao mês.



*Carteira 2022: Calculada considerando taxas projetadas para 2022 provenientes do relatório Focus de 31/01/2022: CDI de 11,65% | IPCA de 5,38% | IGPM de 6,99%

*Carteira 2024: Calculada considerando taxas projetadas para 2025 (equivalente à duration da carteira) provenientes do relatório Focus de 31/01/2022: CDI de 6,9% | IPCA de 3,0% | IGPM de 4,0%

% Alocação do PL por Estratégia e Rentabilidade esperada na Duration (Spread CDI+ e Nominal)



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.



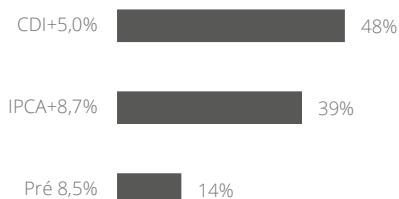
Devedor	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
Volume da Emissão	R\$ 131,5 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 32 milhões
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 9,0% a.a. + kicker (performance)
LTV Inicial	31,9%
Vencimento	Jun-27

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

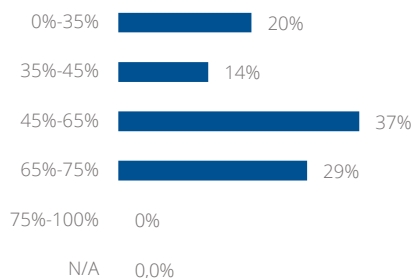
Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

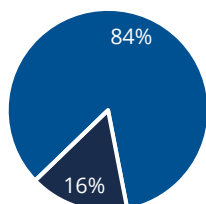
Indexação e Spread - % da carteira de CRIs



Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

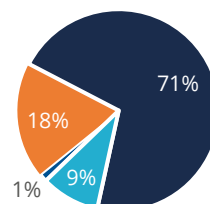


Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



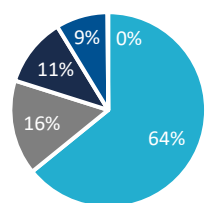
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



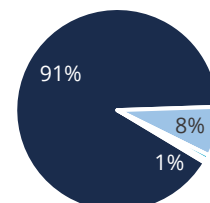
■ Locação Multidevedor ■ Carteira Pulverizada
■ Corporativo ■ Estoque

Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



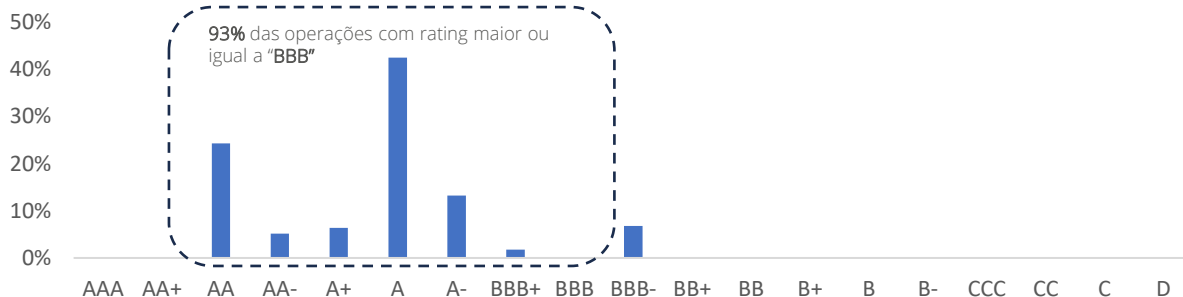
■ Residencial ■ Galpão Logístico ■ Loteamento ■ Multipropriedade
■ Outros

Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



■ Sudeste ■ Sul ■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

Rating RBR



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

 Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos [Clique Aqui](#)

Ativo	Rating	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Lote 5	A	32,6	9,3%	2,9	jun-27	IPCA+	9,00%	Corporativo	Core	32,6%
CRI Pinheiros	AA	32,2	9,1%	0,7	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	58,9%
CRI Cabreúva	AA	29,1	8,3%	2,0	abr-24	Pré	8,25%	Corporativo	Core	38,4%
CRI Gramado Laghetto	A	21,9	6,2%	2,6	jul-27	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	60,3%
CRI You	A	21,4	6,1%	2,4	mai-26	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	73,3%
CRI CCDI Vila Madalena	BBB-	17,3	4,9%	2,6	dez-26	CDI+	5,25%	Corporativo	Core	70,7%
CRI Exto	AA-	13,1	3,7%	2,4	jan-26	CDI+	4,00%	Estoque	Core	55,0%
CRI Habiarte	A-	10,7	3,0%	1,8	jan-26	CDI+	6,00%	Corporativo	Core	50,1%
CRI Munir Abbud Jardins	A	10,5	3,0%	3,1	ago-27	CDI+	4,50%	Corporativo	Core	71,5%
CRI Mauá 2	A-	8,3	2,4%	4,6	mar-36	IPCA+	6,75%	Carteira Pulverizada	Core	70,9%
CRI TPA Jardins	A	8,1	2,3%	2,6	ago-26	IPCA+	8,70%	Estoque	Core	67,1%
CRI Lote 5 Capuava	A	7,5	2,1%	5,0	ago-31	IPCA+	10,75%	Corporativo	Core	20,5%
CRI Wimo	A+	7,3	2,1%	4,5	jan-36	IPCA+	7,50%	Carteira Pulverizada	Core	31,5%
CRI Tarjab	A+	6,5	1,8%	1,7	ago-23	CDI+	5,50%	Corporativo	Core	51,4%
CRI Baroneza	A-	5,3	1,5%	1,7	jan-23	Pré	9,90%	Corporativo	Core	59,3%
CRI Munir Abbud Vila Madalena	A	5,1	1,4%	3,1	jun-27	CDI+	4,50%	Corporativo	Core	68,2%
CRI Pontte	BBB+	4,5	1,3%	5,3	abr-36	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	31,0%
CRI Mora	A-	3,5	1,0%	5,7	set-30	IPCA+	9,50%	Locação Multidevedor	Core	46,6%
CRI Longitude Estoque	A-	2,7	0,8%	1,0	nov-23	CDI+	5,00%	Estoque	Core	70,7%
CRI Tarjab Origem	A-	2,5	0,7%	3,0	jul-25	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	39,7%
FIDC Tourmalet	N/A	2,4	0,7%	2,0	N/A	IPCA+	9,00%	Carteira Pulverizada	Core	N/A
CRI Credits V	A+	2,3	0,7%	6,8	out-40	IPCA+	6,50%	Carteira Pulverizada	Core	39,0%
CRI Longitude	A-	0,3	0,1%	3,4	out-32	IPCA+	9,50%	Carteira Pulverizada	Core	57,9%
Carteira de CRIs		255,1	72%	2,6	-	CDI+	4,80%	-	-	64%
						IPCA+	8,77%			

*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).

*Cálculo CDI+ e IPCA+ sobre taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 6,90% | IPCA de 3,0%

Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	104,20	7,5%	26,46	1,50	18,7%
VGIR11	Valora RE III	Tático	99,69	3,9%	13,70	0,92	12,6%
XPCI11	XP crédito imobiliário	Tático	97,30	2,9%	10,17	0,97	12,5%
GCR11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	98,24	2,8%	9,82	1,38	17,9%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	105,15	2,7%	9,49	1,35	16,4%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	99,95	1,4%	5,00	1,74	23,0%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	102,14	1,1%	3,83	1,77	23,4%
EQIR11	EQI Recebíveis	Tático	99,80	1,0%	3,49	1,07	13,6%
SIGR16	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,7%	2,50	1,09	13,9%
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	99,60	0,7%	2,49	1,12	14,3%
CYCR13	Cyrela Crédito	Tático	99,95	0,5%	1,89	-	-
CYCR14	Cyrela Crédito	Tático	99,95	0,3%	1,20	-	-
Carteira de FIIs				26%	90,0		16,7%

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

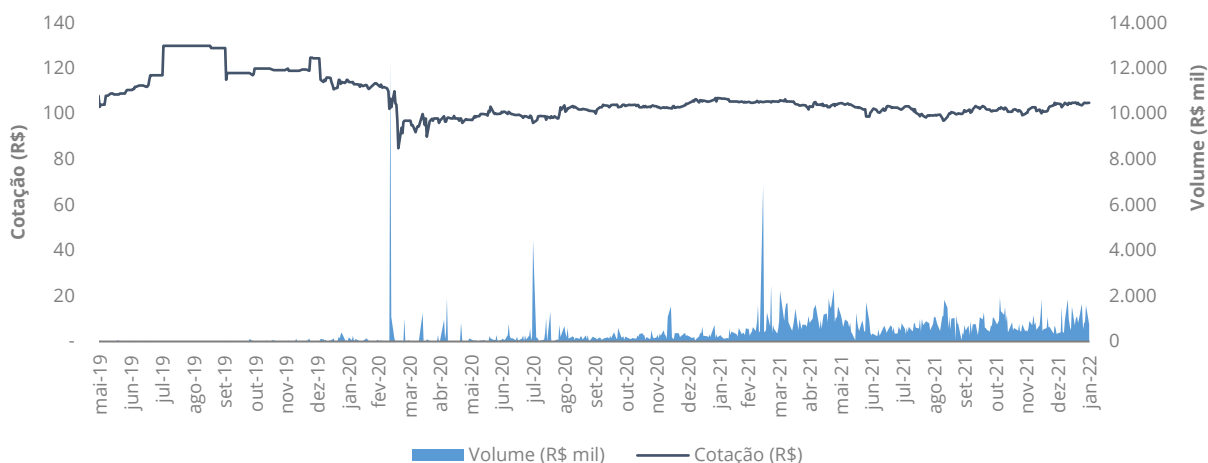
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

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

Negociação	jan/22	dez/21	nov/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	190.890	151.309	160.853	1.783.802	1.927.040
Cotação Fechamento	R\$ 104,90	R\$ 104,60	R\$ 100,45	R\$ 104,90	R\$ 104,90
Volume Total (R\$'000)	R\$ 19.946	R\$ 15.449	R\$ 16.360	R\$ 181.755	R\$ 196.655
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 950	R\$ 736	R\$ 818	R\$ 736	R\$ 790



* 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

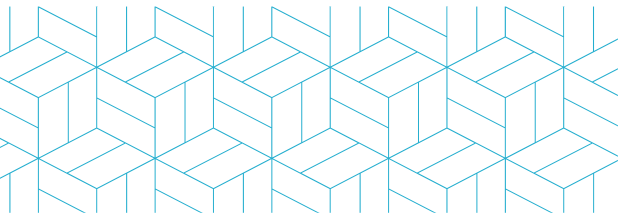
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI Lote 5

Devedor	Lote 5	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.	
Setor Imobiliário	Loteamento		
Taxa	IPCA+ 9,0%		
% PL	9,3%		
Vencimento	Jun-27		

CRI Pinheiros

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

CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA	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).	
Setor Imobiliário	Galpão Logístico		
Taxa	8,25% a.a.*		
% PL	8,3%		
Vencimento	abr-24		

CRI Gramado Laghetto

Devedor	Athiva	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.	
Setor Imobiliário	Outros		
Taxa	IPCA + 9,00%		
% PL	6,2%		
Vencimento	jul-27		

CRI You

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

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI CCDI Vila Madalena

Devedor	CCDI	Operação de aquisição de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no bairro da Vila Madalena, em São Paulo – SP. O empreendimento será desenvolvido pela Incorporadora CCDI, com perfil de produto médio-alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva e despesas.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI + 5,25%	
% PL	4,9%	
Vencimento	dez-26	



CRI EXTO

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



CRI Habiarte

Devedor	Habiarte	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.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI + 6,00%	
% PL	3,0%	
Vencimento	jan-26	



CRI Munir Abbud Jardins

Devedor	Munir Abbud Empreendimentos	Operação de aquisição de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no bairro de Jardins, em São Paulo – SP. O empreendimento será desenvolvido pela Incorporadora Munir Abbud, com perfil de produto médio-alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva e despesas.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	CDI+ 4,50%	
% PL	3,0%	
Vencimento	ago-27	



CRI Mauá 2

Devedor	Multidevedor	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.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	IPCA+ 6,75%	
% PL	2,4%	
Vencimento	mar-36	



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Janeiro 2022 | 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 9% 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 71% 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 18% 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.

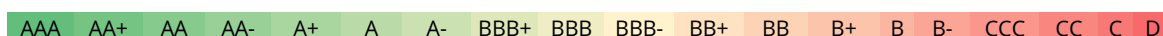
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Metodologia de Análise – Rating RBR

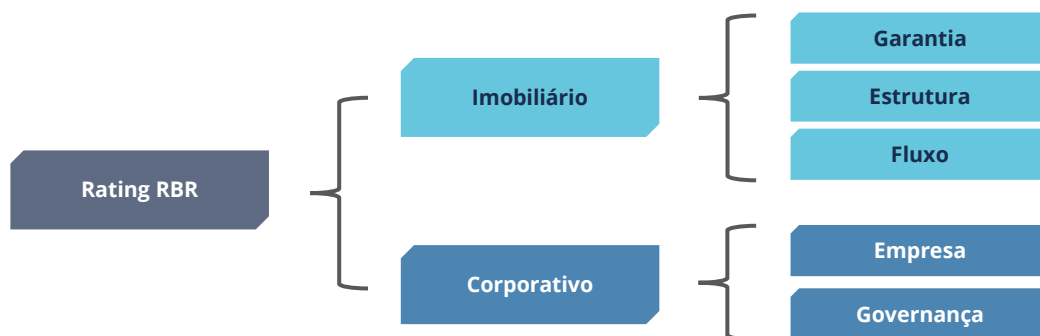
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito.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



Faixa de Rating RBR
Crédito Imobiliário Estruturado

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).

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Aprovação das Operações

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



Ricardo Almendra – CEO (Fundador)

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHY”), 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 CSHY, 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 CSHY. 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.



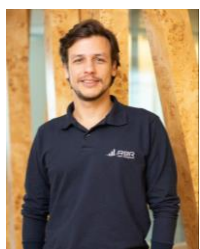
Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

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

Ancoragem RBR: Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído: O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está, necessariamente, limitada ao "resultado caixa". E, nos casos em que a correção for maior do que amortização, tal diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

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