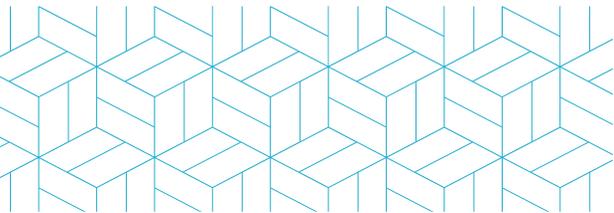


# RBRY11

## FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

## Nota do Gestor

O mês de março foi marcado por diversas movimentações no portfólio de CRIs e FIIs.

Dentro da estratégia Core de CRI, fizemos três investimentos: **i)** R\$ 15 milhões no CRI Lindenberg, remunerando a IPCA+8,15%a.a.; **ii)** 10 milhões no CRI JFL Jardim Faria Lima, remunerando a IPCA+8,75%a.a.; **iii)** Integralização de R\$ 2,5 milhões no CRI Tarjab Origem, remunerando a CDI+5,00%a.a. ([mais detalhes na página 3](#)). Todas as operações acima foram originadas e estruturadas 100% pela RBR.

Dentro da estratégia tática de CRI foi feita uma venda no mercado secundário de R\$2,8 milhões e R\$13,7 milhões de FII de CRI. As transações geraram um ganho de R\$ 850 mil para o Fundo, equivalente a R\$0,25/cota. ([mais detalhes na página 3](#))

Em março distribuímos R\$ 1,30/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,91% ao ano, e contamos com R\$0,51/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$0,12/cota.

Dia 25/02 foi divulgado um [Fato Relevante](#) anunciando a 4ª Emissão de Cotas. Além dos investimentos realizados no mês, que somam R\$ 27,5 milhões, estamos com um *pipeline* robusto para alocação rápida. As novas operações seguem as mesmas características das últimas operações investidas: spread elevado; equilíbrio na indexação entre IPCA e CDI (50/50); alta concentração das garantias em São Paulo; razão de garantia conservadora e maior exposição ao segmento residencial. Com o aumento dos 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](#)).

Ouça o resumo mensal do fundo

## Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > Atualmente, 86% 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.

## Principais Características do Portfólio

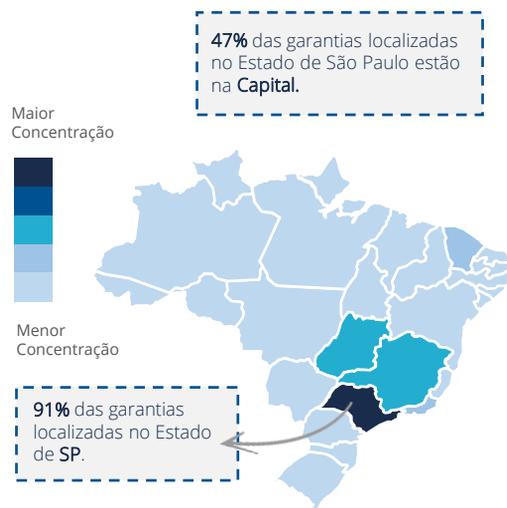


## Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	<b>R\$ 1,30 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> Mês (Cota a Mercado)	<b>1,24% a.m.</b>
> <i>Dividend Yield</i> Anualizado (Cota a Mercado)	<b>15,91% a.a.</b>
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	<b>R\$ 11,99 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> 12M (Cota a Mercado)	<b>11,42% a.a.</b>
> Volume Diário Médio Negociado	<b>R\$ 732 mil</b>

## 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

<b>Data de Início</b> Mai/18	<b>Administrador</b> BTG Pactual	<b>Cotistas</b> 13.310	<b>Cotas Emitidas</b> 3.397.153	<b>Patrimônio</b> R\$ 351.080.583,18	<b>PL / Cota</b> R\$ 103,35	<b>Mercado / Cota</b> R\$ 104,99	<b>Taxas</b> 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 7,40% | 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.

**MOVIMENTAÇÕES DE MARÇO****Movimentações na Carteira de CRIs - Primário**

- i) Investimento de R\$ 15 milhões no CRI Lindenberg, operação de antecipação de resultado de três empreendimentos do grupo, localizados no Itaim Bibi (São Paulo), Vila Mariana (São Paulo) e Cambui (Campinas). A operação conta com Alienação Fiduciária de participação da Lindenberg nas SPEs, cessão fiduciária do resultado dos projetos, fiança da holding e de sua controladora e fundos de reserva e despesas. O CRI remunera a uma taxa de IPCA+8,15%a.a.;
- ii) Investimento de R\$ 10 milhões no CRI JFL Jardim Faria Lima, operação com garantia em unidades residenciais no empreendimento Jardim Faria Lima, projeto de alto padrão localizado em endereço nobre da cidade de São Paulo. A operação conta com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fiança da holding/sócios e fundo de reserva e despesas, e remunera a uma taxa de IPCA+8,75%a.a.;
- iii) Segunda integralização de R\$ 2,5 milhões do CRI Tarjab Origem, já existente na carteira do Fundo remunerando a uma taxa de CDI+5,00% ao ano;

\*Todas as operações acima foram originadas, estruturadas e investidas 100% pela RBR.

**Movimentações na Carteira de CRIs - Secundário**

Secundário de CRI: Estamos cada vez mais com a estratégia de secundário de CRI mais ativa. A ideia é dar maior flexibilidade para a gestão adaptar a carteira às mudanças de mercado, abrir espaço para novas operações, explorar a oportunidade de ganho de capital e trazer um complemento de resultado.

- i) Em março fizemos a venda total de R\$ 2,8 milhões do CRI Log III, apurando um resultado de R\$ 73 mil (R\$0,02/cota). Com a compra em fevereiro/22 a IPCA+ 6,25%a.a. e venda a IPCA+ 6,06%a.a. o retorno do investimento foi equivalente a 22% ao ano ou IPCA+ 7,80%a.a.

**Movimentações na Carteira de FIIs**

- i) Venda de R\$ 11,2 milhões de VGIR11, apurando um ganho de capital de R\$ 729 mil (R\$0,22/cota). Desde a compra em fevereiro/21 o resultado do investimento foi equivalente a 18,6%a.a.;
- ii) Venda de R\$ 2,5 milhões de KNIP11, apurando um ganho de capital de R\$ 47 mil (R\$0,01/cota). Desde a compra em novembro/21 o resultado do investimento foi equivalente a 21,8%a.a.;

**CENÁRIO MACRO ECONÔMICO**

No cenário macro, todos os olhos continuam voltados para inflação global, a Guerra na Ucrânia e elevação das taxas de juros. Diante das incertezas de mercado, com ambiente de alta volatilidade, as bolsas pelo mundo iniciaram o mês em queda. Com os desdobramentos da guerra e um significativo arrefecimento do risco de conflito militar direto entre Rússia e OTAN, o mercado iniciou uma recuperação. O S&P 500 fechou o mês subindo +3,5% e o Ibovespa +6,06%. Como o Brasil já estava lidando com a inflação por meio do aumento de juros há meses, além de remota probabilidade de envolvimento direto na Guerra e não apresentar novidades para as eleições até então, o país torna-se comparativamente atrativo aos investidores, confirmado pelo fluxo positivo de capital estrangeiro.

No ambiente dos fundos imobiliários, o setor de shoppings teve o melhor desempenho do mês, com alta de 4,8%, devido principalmente ao resultado positivo de vários shoppings dominantes, retomando os patamares de 2019. Além disso, todos os setores representativos do IFIX também tiveram performance positiva.

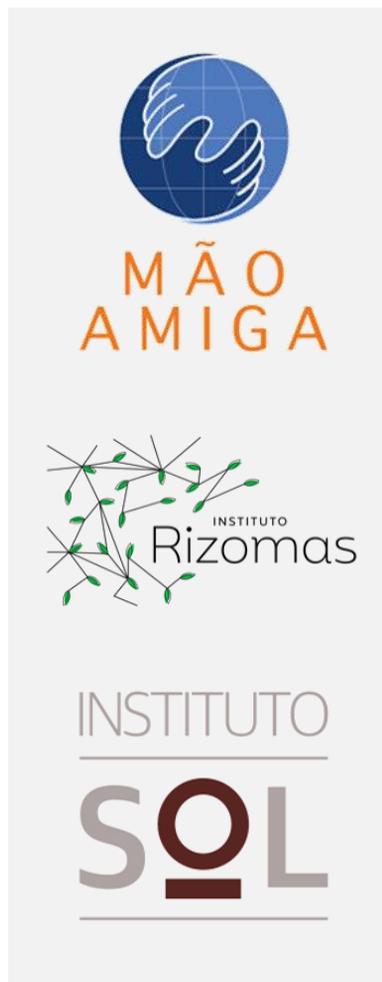
 ESG

Conforme comentamos no mês passado, gostaríamos de apresentar as duas novas entidades selecionadas para compor o programa de investimentos sociais da RBR. A RBR entende que uma empresa possui um dever de impactar positivamente a sociedade em que está inserida e, por isso, seus sócios decidiram que parcela fixa do lucro da empresa deve ser destinada a investimentos sociais relevantes, contínuos e constantes, com doações financeiras e não financeiras por parte da empresa e de seus colaboradores.



A segunda entidade escolhida, depois do Instituto Sol, foi o Colégio Mão Amiga, uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que administra uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio.

A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, próxima à divisa com o município de São Paulo, uma região de grande vulnerabilidade social. Além de oferecer ensino formal de qualidade e impactar as famílias das crianças ao longo de todo o ensino, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio às famílias e à comunidade nos contraturnos e aos finais de semana, oferecendo atividades de cunho socioemocional. Conheça mais sobre o [Colégio Mão Amiga](#).



A terceira entidade escolhida foi o Instituto Rizomas. O Rizomas nasceu em 2017, na Base Colaborativa, com o intuito de desenvolver habilidades socioemocionais de crianças e adolescentes da comunidade da Portelinha, na região do Capão Redondo. Atualmente, o Instituto oferece apoio no contraturno escolar para que os alunos possam continuar aprendendo português (inclusive para alfabetização), matemática e inglês e também envolvidos em atividades de caráter socioemocional. Além disso, a entidade realiza ações aos finais de semana com voluntários e a comunidade. Conheça mais sobre o [Instituto Rizomas](#).

Ainda dentro dos investimentos sociais apoiados pela RBR, gostaríamos de trazer também novidades sobre o Instituto Sol, entidade sem fins lucrativos que apoia jovens do ensino público para educação de qualidade desde o ensino médio até a conclusão do ensino superior. Em fevereiro e março, recebemos felizes notícias sobre aprovações dos Jovens Sol em renomadas escolas de ensino superior. Foram quatro jovens aprovados em diferentes cursos na USP e Insper, sendo um dos jovens aprovado em todos os vestibulares prestados (USP, Unesp e Unicamp). Além disso, aconteceram as primeiras etapas do processo seletivo dos jovens que irão ingressar no programa em 2022, que deverá abranger 50 adolescentes. Conheça mais sobre o [Instituto Sol](#). Ficamos contentes em acompanhar e compartilhar os bons frutos deste importante e transformador trabalho!

Por fim, no âmbito da governança da RBR, também em Março, a Agência Internacional de Rating Moody's publicou o relatório de Avaliação da RBR Asset Management. Recebemos a segunda maior nota possível (MQ.2) e ficamos contentes com a avaliação positiva pautada não apenas na performance de nossos produtos, mas na qualidade dos nossos processos de investimentos, governança, organização baseada em partnership, entre outros detalhes os quais podem ser acessados no site da [Moody's](#).

# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 1,30** por cota como rendimento referente ao mês de **março/2022**. O pagamento ocorreu no dia **19/04/2022** aos detentores de cotas em **11/04/2022**. 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\$)	mar/22	fev/22	jan/22	Acum. 2022	12M	Início
<b>(+) Receitas</b>	<b>5.055.028</b>	<b>3.754.240</b>	<b>4.328.478</b>	<b>13.137.745</b>	<b>41.959.166</b>	<b>72.716.735</b>
Juros (CRI)	3.209.860	1.401.983	2.331.435	6.943.277	20.714.141	38.014.703
Correção Monetária (CRI)	740.436	1.231.592	791.804	2.763.831	8.667.627	12.515.943
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FILS/FIDC	1.002.316	1.050.412	1.131.516	3.184.244	10.960.816	18.753.164
Liquidez	102.415	70.254	73.724	246.393	1.616.581	3.424.716
<b>(-) Despesas</b>	<b>(405.448)</b>	<b>(409.733)</b>	<b>(414.746)</b>	<b>(1.229.927)</b>	<b>(4.873.882)</b>	<b>(9.512.353)</b>
Despesas do Fundo	(405.448)	(409.733)	(414.746)	(1.229.927)	(4.873.882)	(9.512.353)
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>4.649.580</b>	<b>3.344.507</b>	<b>3.913.732</b>	<b>11.907.819</b>	<b>37.085.283</b>	<b>63.204.382</b>
Receitas Não-Recorrentes CRIs	73.000	-	11.681	84.681	1.030.908	2.881.929
Receitas Não-Recorrentes FILS (Líquido IR)	796.678	177.572	841	975.091	2.270.987	5.241.506
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
<b>(=) Resultado Final</b>	<b>5.519.258</b>	<b>3.522.079</b>	<b>3.926.254</b>	<b>12.967.591</b>	<b>40.387.179</b>	<b>70.199.063</b>
Reservas	(1.102.959)	384.647	(19.528)	(737.840)	350.155	(1.719.600)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	-	(84.507)
<b>(=) Rendimento Distribuído</b>	<b>4.416.299</b>	<b>3.906.726</b>	<b>3.906.726</b>	<b>12.229.751</b>	<b>40.737.334</b>	<b>68.394.956</b>
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,30	1,15	1,15	3,60	11,99	36,91
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	15,91%	13,96%	13,98%	14,44%	11,42%	14,33%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em março a cota de fechamento foi R\$ 104,99

## 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)

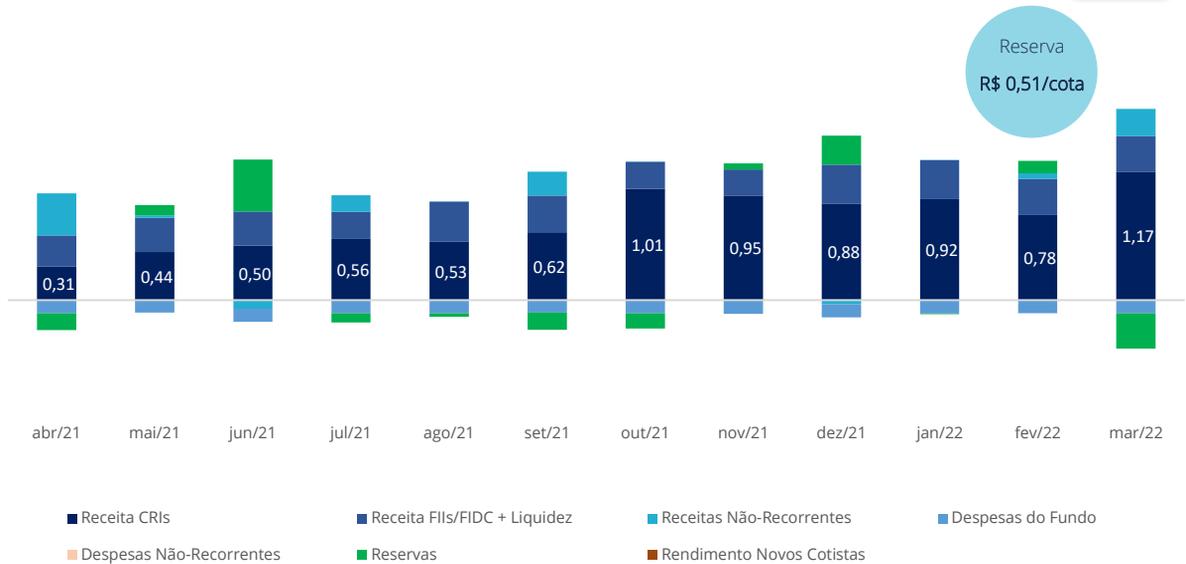
### Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

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



## Retorno Total Ajustado<sup>3</sup>



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

Março 2022 | Relatório Mensal

## Estratégia de Investimentos do Fundo

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

### CORE | 78,5% 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 estruturações próprias

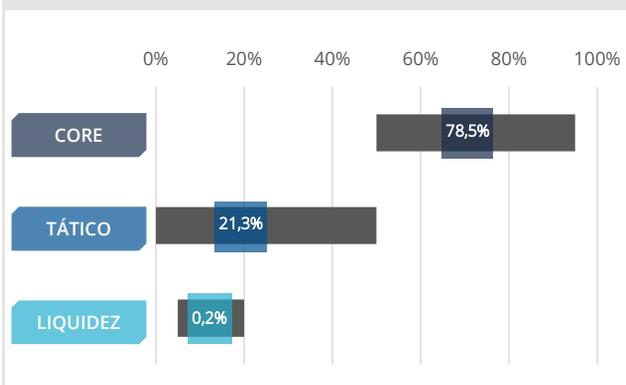
### TÁTICO | 21,3% Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

- > CRIs com carregos 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

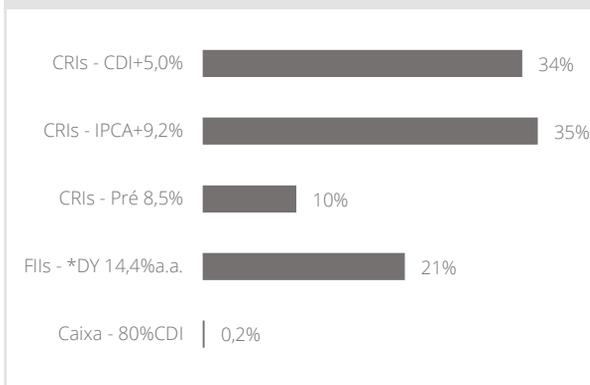
### LIQUIDEZ | 0,2% Recursos aguardando alocação futura

- > 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

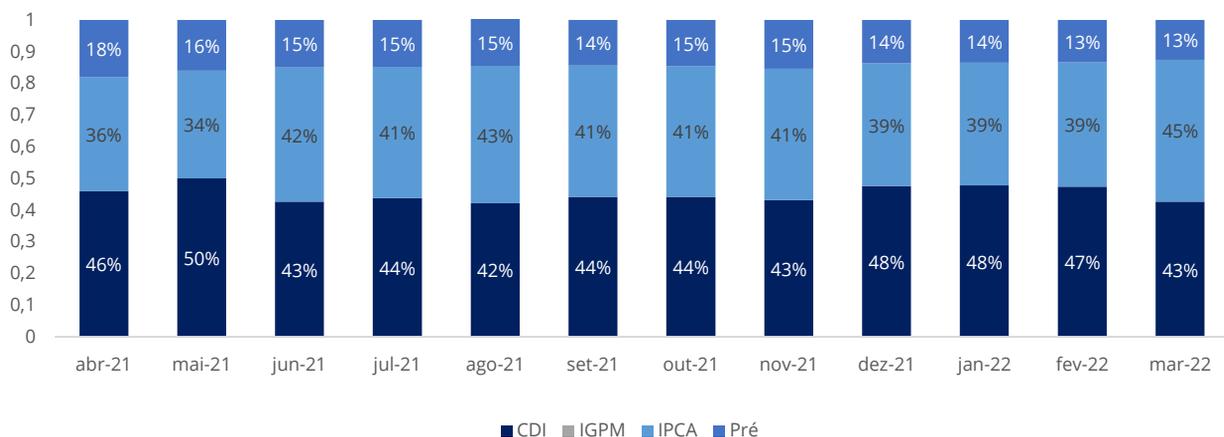


### Indexação e Spread - % do PL



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

### Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs

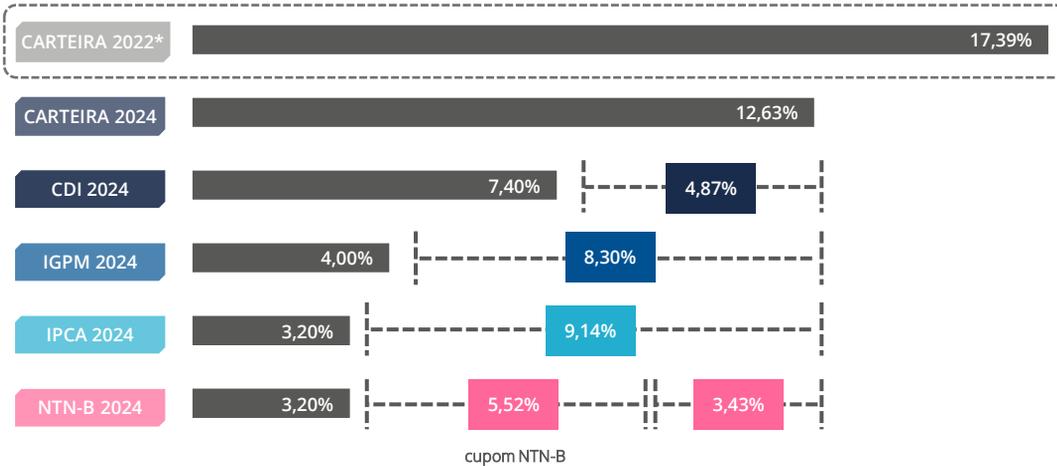


# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBY11

Março 2022 | Relatório Mensal

## ↑ Rentabilidade da Carteira de CRIs

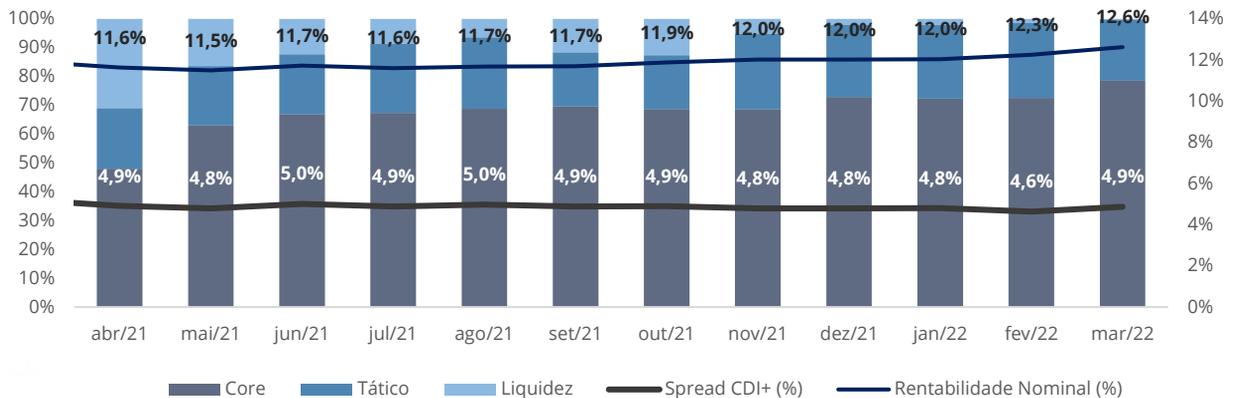
A carteira de CRIs atualmente conta com 25 ativos, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de 17,39% ao ano, equivalente a 1,34% ao mês.



\*Carteira 2022: Calculada considerando taxas projetadas para 2022 provenientes do relatório Focus de 25/03/2022: CDI de 12,90% | IPCA de 6,86% | IGPM de 10,88%

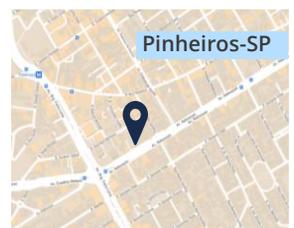
\*Carteira 2024: Calculada considerando taxas projetadas para 2024 (equivalente à *duration* da carteira) provenientes do relatório Focus de 25/03/2022 : CDI de 7,40% | IPCA de 3,2% | IGPM de 4,0%

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



## 🏠 Investment Case | CRI JFL Jardim Faria Lima

O CRI JFL Jardim Faria Lima tem como garantia unidades residenciais no empreendimento Jardim Faria Lima, projeto de alto padrão localizado em endereço nobre da cidade de São Paulo, entre a Avenida Rebouças e Rua Henrique Monteiro, próximo a Av Faria Lima. A companhia foca no desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial long-stay de alto padrão localizados em São Paulo. A operação conta com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fiança da holding/sócios e fundo de reserva e despesas.



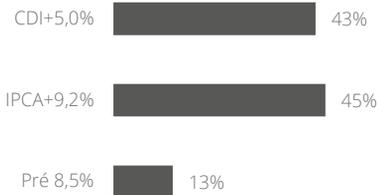
Devedor	JFL Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.
Volume da Emissão	R\$ 77 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 10 milhões
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 8,75% a.a.
LTV	72,5%
Vencimento	fev-32

# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

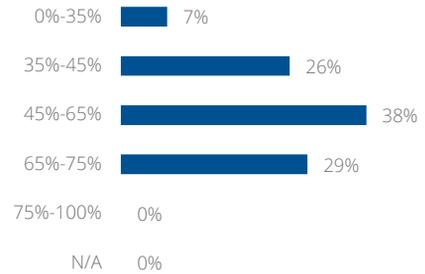
Março 2022 | Relatório Mensal

## Classificação dos CRIs

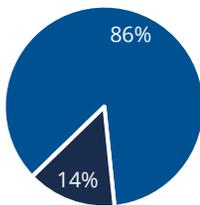
### Indexação e Spread - % da carteira de CRIs



### Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

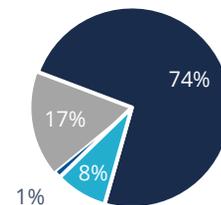


### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



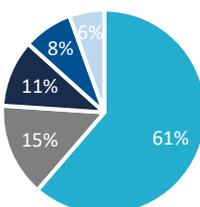
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



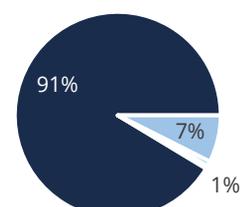
■ Locação Multidevedor ■ Carteira Pulverizada  
■ Corporativo ■ Estoque

### Sector Imobiliário - % da carteira de CRIs



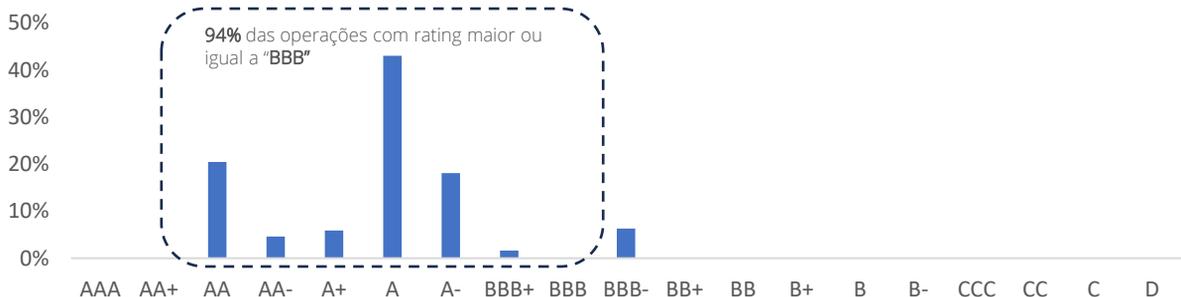
■ Residencial ■ Loteamento  
■ Galpão Logístico ■ Multipropriedade  
■ Outros

### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



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

### Rating RBR



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

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

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Montante Curva (R\$ MM)	Montante MTM (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Lote 5	A	IPCA+	11,00%	8,68%	32,7	32,9	9,4%	2,7	jun-27	Corporativo	Core	36,2%
CRI Cabreúva	AA	Pré	8,25%	8,88%	30,1	29,1	8,3%	2,0	abr-24	Corporativo	Core	38,4%
CRI Pinheiros	AA	CDI+	5,00%	5,00%	26,7	26,7	7,6%	0,3	jul-22	Corporativo	Core	59,0%
CRI Gramado Laghetto	A	IPCA+	9,00%	8,67%	21,4	21,6	6,2%	2,5	jul-27	Carteira Pulv.	Core	58,7%
CRI You	A	CDI+	5,00%	5,00%	21,4	21,4	6,1%	2,0	mai-26	Corporativo	Core	73,3%
CRI CCDI Vila Madalena	BBB-	CDI+	5,25%	5,25%	17,3	17,3	4,9%	2,6	dez-26	Corporativo	Core	70,8%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	8,17%	15,0	15,0	4,3%	4,2	mar-26	Corporativo	Core	49,5%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	12,7	12,7	3,6%	2,0	jan-26	Estoque	Core	55,0%
CRI Munir Abdud Jardins	A	CDI+	4,50%	4,50%	10,5	10,5	3,0%	3,1	ago-27	Corporativo	Core	71,6%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	8,75%	6,69%	10,3	10,3	2,9%	6,2	fev-32	Corporativo	Core	72,5%
CRI Habiarte	A-	CDI+	6,00%	5,98%	10,3	10,3	2,9%	1,6	jan-26	Corporativo	Core	48,1%
CRI TPA Jardins	A	IPCA+	8,70%	8,40%	8,1	8,1	2,3%	2,6	ago-26	Estoque	Core	67,2%
CRI Lote 5 Capuava	A	IPCA+	10,75%	10,49%	7,5	7,6	2,2%	6,0	ago-31	Corporativo	Core	20,8%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	6,63%	7,4	7,4	2,1%	5,0	mar-36	Carteira Pulv.	Core	69,4%
CRI Wimo	A+	IPCA+	7,50%	7,26%	7,2	7,3	2,1%	4,5	jan-36	Carteira Pulv.	Core	31,3%
CRI Tarjab	A+	CDI+	5,50%	5,50%	6,5	6,5	1,9%	1,3	ago-23	Corporativo	Core	51,4%
CRI Baroneza	A-	Pré	9,90%	10,32%	5,4	5,4	1,5%	0,8	jan-23	Corporativo	Core	60,2%
CRI Munir Abdud V. Madalena	A	CDI+	4,50%	4,50%	5,1	5,1	1,5%	3,1	jun-27	Corporativo	Core	68,2%
CRI Tarjab Origem	A-	CDI+	5,00%	5,00%	5,0	5,0	1,4%	3,0	jul-25	Corporativo	Core	39,8%
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	5,96%	4,4	4,5	1,3%	5,3	abr-36	Carteira Pulv.	Core	30,9%
CRI Mora	A-	IPCA+	9,50%	9,26%	3,6	3,6	1,0%	5,4	set-30	Locação Mult.	Core	47,3%
FIDC Tourmalet	N/A	IPCA+	9,00%	9,00%	2,5	2,5	0,7%	2,0	N/A	Carteira Pulv.	Core	N/A
CRI Longitude Estoque	A-	CDI+	5,00%	5,00%	2,3	2,3	0,7%	0,9	nov-23	Estoque	Core	66,9%
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	6,04%	2,2	2,3	0,7%	6,7	out-40	Carteira Pulv.	Core	39,1%
CRI Longitude	A-	IPCA+	9,50%	9,18%	0,3	0,3	0,1%	3,3	out-32	Carteira Pulv.	Core	58,0%
Carteira de CRIs		CDI+	4,87%	-	275,8	275,8	78%	2,8	-	-	-	53%
		IPCA+	9,14%	-								

\*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).  
\*Lote 5: Retorno estimado de IPCA+11%a.a. (taxa da operação IPCA+9,0%a.a. adicionados ao fee de estruturação e kicker sobre as vendas);  
\*JFL Jardim Faria Lima: Retorno estimado de IPCA+8,75%a.a. (taxa de aquisição IPCA+7,15% adicionados ao prêmio de 1,60%a.a.);

<sup>1</sup> Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva.  
<sup>2</sup> Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador  
<sup>3</sup> Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador  
\* Cálculo CDI+ e IPCA+ sobre taxas projetadas para 2024, conforme *duration* da carteira: CDI de 7,40% | IPCA de 3,20%

## Abertura dos FII's Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	101,81	6,6%	23,31	1,08	14,0%
GCR11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	98,13	2,8%	9,81	1,40	18,2%
XPC11	XP crédito imobiliário	Tático	97,10	2,7%	9,59	1,13	14,7%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	102,70	2,6%	9,27	1,10	13,2%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	99,50	1,4%	4,98	1,15	14,7%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	97,85	1,0%	3,67	1,10	14,0%
EQIR11	EQI Recebíveis	Tático	99,57	1,0%	3,48	1,05	13,4%
SIGR16	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,7%	2,50	1,24	16,0%
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	98,49	0,7%	2,46	1,10	14,0%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Tático	101,31	0,6%	2,21	0,83	10,4%
CYCR13	Cyrela Crédito	Tático	99,50	0,5%	1,88	1,15	14,7%
CYCR14	Cyrela Crédito	Tático	99,50	0,3%	1,19	1,15	14,7%
VGIR11	Valora RE III	Tático	100,66	0,0%	0,06	1,20	16,7%
XPC112	XP crédito imobiliário	Tático	1,76	0,0%	0,04	-	-
VGIR14	Valora RE III	Tático	100,66	0,0%	0,02	-	-
Carteira de FII's				21%	74,5		14,5%

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

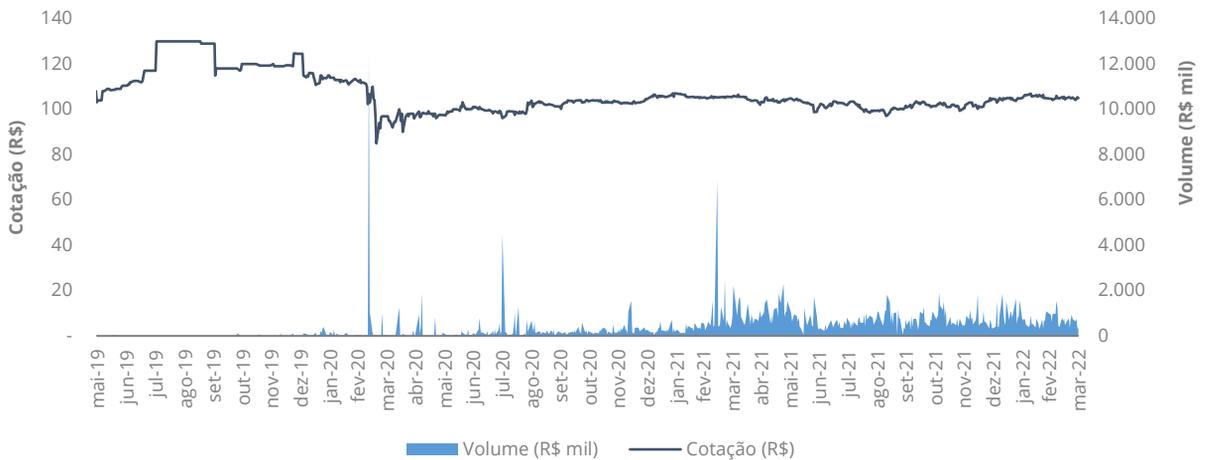
# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 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	mar/22	fev/22	jan/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	153.495	110.117	190.890	454.502	1.928.471
Cotação Fechamento	R\$ 104,99	R\$ 105,00	R\$ 104,90	R\$ 104,99	R\$ 104,99
Volume Total (R\$'000)	R\$ 16.098	R\$ 11.654	R\$ 19.946	R\$ 47.698	R\$ 196.786
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 732	R\$ 613	R\$ 950	R\$ 769	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

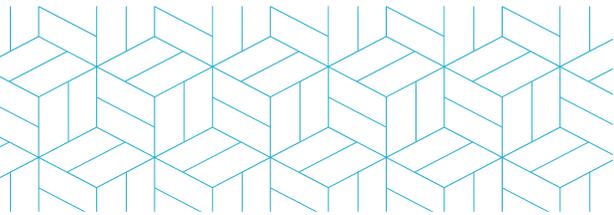
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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 | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

## Principais CRIs

### CRI Lote 5

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Loteamento	
<b>Taxa</b>	IPCA+ 11,0%	
<b>% PL</b>	9,4%	
<b>Vencimento</b>	Jun-27	



### CRI Cabreúva

<b>Devedor</b>	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).
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico	
<b>Taxa</b>	8,25% a.a.*	
<b>% PL</b>	8,3%	
<b>Vencimento</b>	abr-24	



### CRI Pinheiros

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI+ 5,00% (Mín. 7,5%)	
<b>% PL</b>	7,6%	
<b>Vencimento</b>	jul-22	



### CRI Gramado Laghetto

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Outros	
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,00%	
<b>% PL</b>	6,2%	
<b>Vencimento</b>	jul-27	



### CRI You

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI + 5,00%	
<b>% PL</b>	6,1%	
<b>Vencimento</b>	mai-26	

**you,inc**



## RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Março 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs

#### CRI CCDI Vila Madalena

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI + 5,25%	
<b>% PL</b>	4,9%	
<b>Vencimento</b>	dez-26	



#### CRI Lindenberg

<b>Devedor</b>	Lindenberg	O CRI Lindenberg é uma operação de antecipação de resultado de três empreendimentos do grupo, localizados no Itaim Bibi (São Paulo), Vila Mariana (São Paulo) e Cambui (Campinas). Todos empreendimentos já foram lançados, possuem um alto percentual de vendas e também já iniciaram obras. A operação conta com AF de participação da Lindenberg nas SPEs, CF do resultado dos projetos, fiança da holding e de sua controladora e fundos de reserva e despesas.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	IPCA+ 8,15%	
<b>% PL</b>	3,7%	
<b>Vencimento</b>	mar-26	



#### CRI EXTO

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI+ 4,00% (Mín 7,0%)	
<b>% PL</b>	3,6%	
<b>Vencimento</b>	jan-26	



#### CRI Munir Abbud Jardins

<b>Devedor</b>	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.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	CDI+ 4,50%	
<b>% PL</b>	3,0%	
<b>Vencimento</b>	ago-27	



#### CRI JFL Jardim Faria Lima

<b>Devedor</b>	JFL Living	O CRI JFL Jardim Faria Lima tem como garantia unidades residenciais no empreendimento Jardim Faria Lima, projeto de alto padrão localizado em endereço nobre da cidade de São Paulo, entre a Avenida Rebouças e Rua Henrique Monteiro, próximo a Av Faria Lima. A companhia foca no desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial long-stay de alto padrão localizados em São Paulo. A operação conta com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fiança da holding/sócios e fundo de reserva e despesas.
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial	
<b>Taxa</b>	IPCA+ 8,75%	
<b>% PL</b>	2,9%	
<b>Vencimento</b>	fev-32	



## 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** 74% 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** 17% 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.

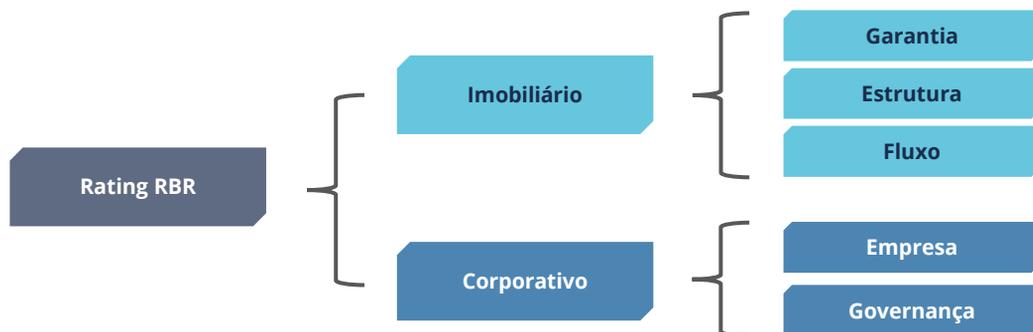
## Metodologia de Análise – Rating RBR

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 RBR11. 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 (“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 originação 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 originação 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 originação, 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 originação 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.

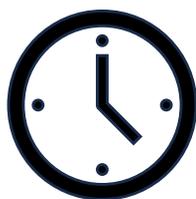
**O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?**

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 uma 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*.