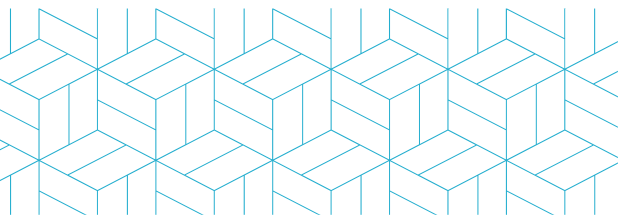


RBRY11

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Seguindo a nossa estratégia de comunicação e transparência com o mercado, publicamos no dia 03 de maio, referente aos últimos 6 meses, o nosso 5º Relatório de Risco Semestral (link), onde mostramos uma visão geral dos principais indicadores das operações e sua evolução ao longo dos últimos dois anos. As operações são acompanhadas pelo time de monitoramento da RBR, que atua ativamente no acompanhamento das garantias, *covenants* obrigatórios e indicadores gerenciais. Adicional ao relatório de risco, aproveitamos para reforçar que mensalmente disponibilizamos a planilha de fundamentos (link) no formato excel no nosso site com maiores detalhes das operações e dos resultados do fundo.

O mês de abril foi marcado por diversas movimentações no portfólio de CRIs e FILs, que estão [detalhadas na página 3](#).

Em abril distribuímos R\$ 1,25/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,29% ao ano, e contamos com R\$0,81/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$0,17/cota. Aos cotistas que entraram na última oferta foi distribuído o rendimento das aplicações financeiras do montante do investimento no período da liquidação até o encerramento do mês de abril.

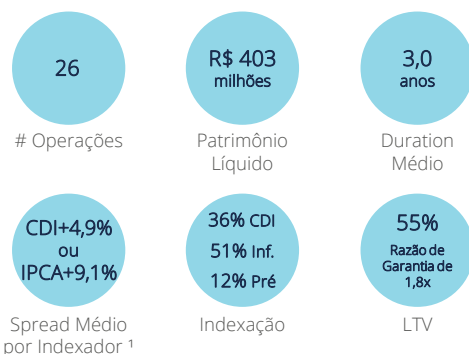
Dia 20/05 foi divulgado um [Fato Relevante](#) anunciando o encerramento da 4ª Emissão de Cotas, sendo o montante captado de R\$ 54,6 milhões, correspondente à 522.594 cotas. As cotas integralizadas durante o direito de preferência poderão ser negociadas em bolsa a partir de 24/05, e as demais cotas integralizadas durante a Oferta Restrita poderão ser negociadas a partir de 28/07 e 29/07.

 Ouça o resumo mensal do fundo

Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > Atualmente, 82% 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

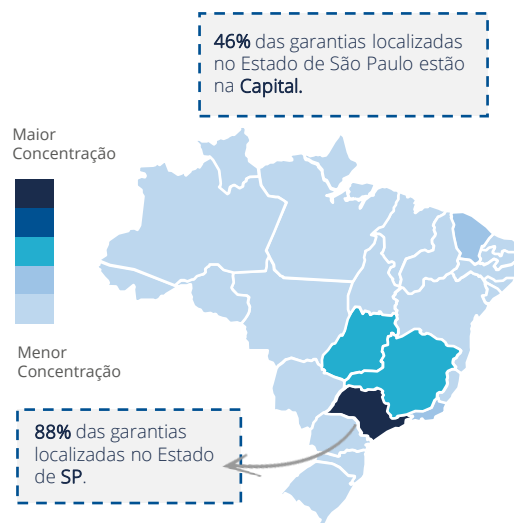


Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 1,25 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	1,19% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	15,29% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 12,54 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	11,97% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 720 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	13.814	3.919.747	R\$ 403.662.648,57	R\$ 102,98	R\$ 104,81	Gestão: 1,1% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > IPCA + Yield IMA-B 5

1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.
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 | RBRY11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Movimentações da Carteira

Movimentações na Carteira de CRIs - Primário

- i) Investimento de R\$ 11 milhões no CRI Lindenberg, já existente no portfólio do Fundo e remunerando a IPCA+8,15% ao ano;
- ii) Investimento de R\$ 10 milhões, dentro da estratégia tática, no CRI Multitrans. A operação remunera a IPCA+9,50% ao ano;
- iii) Prêmio de R\$ 794 mil (R\$0,23/cota) referente ao pré-pagamento de R\$ 17 milhões do CRI CCDI Vila Madalena.

Movimentações na Carteira de CRIs - Secundário

Secundário de CRI: Estamos cada vez mais ativos na estratégia Tática de secundário de CRI. O intuito é trazer maior flexibilidade para a gestão conseguir adaptar a carteira às mudanças de mercado, abrir espaço para novas operações, e explorar oportunidades de ganho de capital adicionando resultado ao fundo.

Dentro do mês de abril, fizemos uma movimentação tática no mercado secundário de CRI: investimos R\$ 3 milhões no CRI Shopping da Bahia a uma taxa de IGP-DI+8,50% ao ano e após 5 dias vendemos R\$ 2,9 milhões a uma taxa média de IGP-DI+7,50% ao ano, gerando um resultado de R\$ 58 mil (R\$0,02/cota).

Resumo das movimentações de abril RBRY11									
Operação	Volume de venda (R\$MM)	Taxa média de compra	Taxa média de venda	Resultado (R\$)	Resultado (R\$/cota)	TIR média nominal	TIR média (IGP-DI +)	Tempo médio do investimento (dias)	MOIC
CRI Shopping da Bahia	2,9	IGP-DI + 8,50%	IGP-DI + 7,50%	58 Mil	0,02	12767%	114,38%	5	1,02

Aproveitamos para reforçar que estamos com uma estratégia de secundário ativa, e que disponibilizamos ao mercado, em tempo real, uma seleção de ativos elegíveis para negociação. Qualquer investidor interessado, independente do montante, pode nos acessar para maiores informações [Clique Aqui](#)

Movimentações na Carteira de FIIs

- i) Venda da posição parcial de KNIP11 no montante de R\$ 11,2 milhões, apurando um ganho de capital de R\$ 520 mil (R\$0,15/cota). Desde a compra em novembro de 2021, o resultado do investimento foi equivalente a 22% ao ano;
- ii) Venda da posição parcial de XPCI11, no montante de R\$ 3,3 milhões.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

ESG

Ao longo do mês de abril, a RBR publicou a [nova página em seu site 'Investindo de um Jeito Melhor: RBR'](#). O objetivo, em linha com o que vem sendo comentado mensalmente neste espaço, é disseminar toda a evolução experimentada pela RBR ao longo dos últimos dois anos em todas as frentes abrangidas pela iniciativa ESG e incentivar todos que se relacionam com a RBR, em especial parceiros e investidores, a aderir boas práticas em tal agenda.

Entre outros documentos e materiais, ficamos muito contentes em compartilhar com o mercado nossa nova versão da [Cartilha 'Fazendo Investimentos de um Jeito Melhor'](#). Neste documento, formalizamos os compromissos e processos que temos disseminados por todas as estratégias de investimentos e na nossa atuação corporativa.

Todas as novidades da RBR ligadas a essa agenda estarão disponíveis neste espaço, assim como detalhes das nossas iniciativas de investimento social, certificações de ativos e fundos e demais novidades e evoluções.

Convidamos a todos a acompanharem o site e nossas redes sociais e, caso haja dúvida ou queiram informações adicionais, permanecemos à disposição para aprofundarmos no tema.



Adicionalmente, já nos últimos dias de Abril, o nosso fundo 'RBR Desenvolvimento Comercial I' foi certificado pela Sitawi como FII Verde. A caracterização como Fundo Verde se baseia na definição do Artigo 9 (1) da Regulação EU 2019/2088, suas respectivas emendas e suas diretrizes técnicas. A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, que se baseia na regulação da [Sustainable Finance Disclosure Regulation da União Europeia](#) e o parecer está disponível para consulta diretamente com a gestora.

Cenário Macro Econômico

No cenário macro, a alta da inflação e juros direcionam os mercados das principais economias do mundo para uma conjuntura não vista em décadas. Em decorrência da restrição de oferta de commodities pela guerra da Ucrânia e limitações logísticas pelo mundo, somado ao aumento da demanda provocado pelos estímulos monetários durante a pandemia, a inflação deverá seguir em níveis elevados por mais tempo que imaginavam os bancos centrais há 1 ano. Nos EUA, a inflação de abril atingiu 8,3% a.a. e na Europa, 7,5% a.a., patamares não alcançados em décadas. Naturalmente, a reação dos bancos centrais é elevar a taxa de juros como tentativa de desacelerar a economia, sendo o principal ponto de dúvida do mercado o ritmo destes aumentos e os impactos no mercado financeiro.

No Brasil, a preocupação com a inflação não é diferente. No entanto, o COPOM iniciou o ritmo de aperto monetário com a elevação da taxa de juros 14 meses antes que os EUA. A última reunião* subiu a taxa SELIC em 100bps para 12,75% ao ano. Com isso, entendemos que o Brasil está mais próximo do fim do ciclo de alta de juros do que os EUA e Europa, que acabaram de iniciar a elevação de taxas.

Dentro dos fundos imobiliários, o setor de FoFs teve o segundo melhor desempenho do mês, com alta de 2,4%. Dentre os setores de tijolo, o setor de shoppings continua performando bem com a continuidade do aumento de vendas, neste mês subiu 1,76%. Além disso, todos os setores representativos do IFIX também tiveram performance positiva.

* data base: 04/05/2022

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Abril 2022 | Relatório Mensal

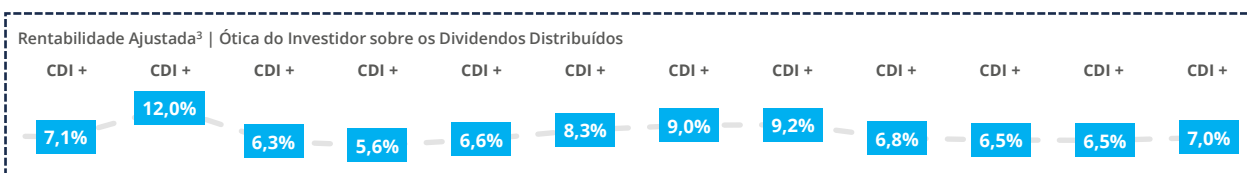
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 1,25** por cota como rendimento referente ao mês de **abril/2022**. O pagamento ocorreu no dia **17/05/2022** aos detentores de cotas em **10/05/2022**. 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\$)	abr/22	mar/22	fev/22	Acum. 2022	12M	Início
(+) Receitas	4.415.036	5.055.028	3.754.240	17.552.782	44.377.064	77.131.771
Juros (CRI)	2.431.371	3.209.860	1.401.983	9.374.649	22.333.617	40.446.074
Correção Monetária (CRI)	930.080	740.436	1.231.592	3.693.911	9.369.893	13.446.023
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FILS/FIDC	931.221	1.002.316	1.050.412	4.115.464	11.110.823	19.684.384
Liquidez	122.365	102.415	70.254	368.758	1.562.731	3.547.080
(-) Despesas	(411.873)	(405.448)	(409.733)	(1.641.800)	(4.879.262)	(9.924.225)
Despesas do Fundo	(411.873)	(405.448)	(409.733)	(1.641.800)	(4.879.262)	(9.924.225)
(=) FFO Funds from Operations	4.003.163	4.649.580	3.344.507	15.910.982	39.497.802	67.207.546
Receitas Não-Recorrentes CRIs	853.777	73.000	-	938.458	1.802.522	3.735.705
Receitas Não-Recorrentes FILS (Líquido IR)	492.355	796.678	177.572	1.467.446	1.535.816	5.733.861
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
(=) Resultado Final	5.349.295	5.519.258	3.522.079	18.316.886	42.836.140	75.548.358
Reservas	(1.028.171)	(1.102.959)	384.647	(1.766.011)	(155.688)	(2.747.771)
Rendimento Novos Cotistas	(74.684)	-	-	(74.684)	(74.684)	(159.190)
(=) Rendimento Distribuído	4.246.441	4.416.299	3.906.726	16.476.192	42.605.768	72.641.397
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,25	1,30	1,15	4,85	12,54	38,16
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	15,29%	15,91%	13,96%	14,53%	11,97%	14,80%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em março a cota de fechamento foi R\$ 104,81

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



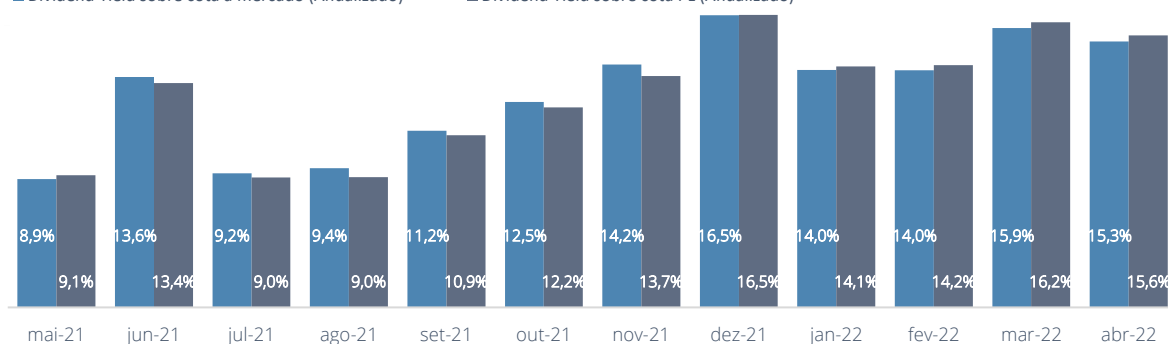
3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

● Dividendo



■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)

■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)

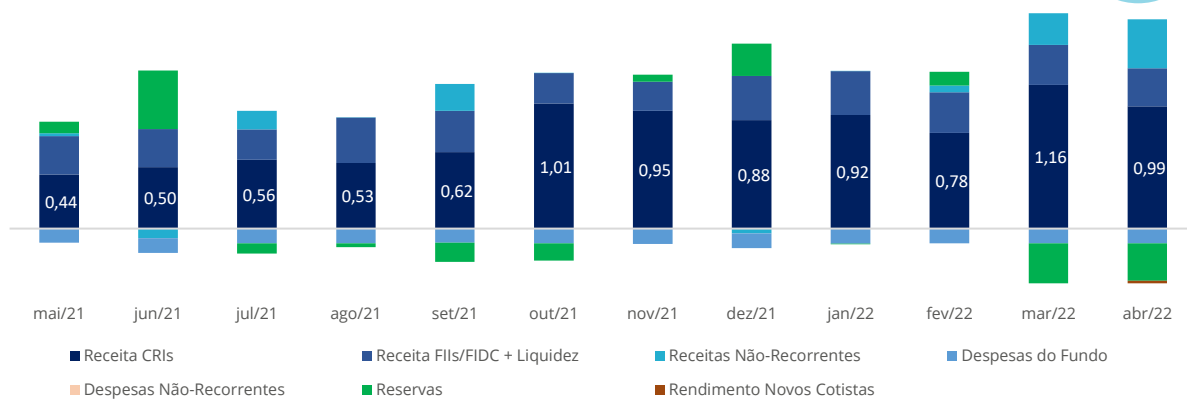


RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

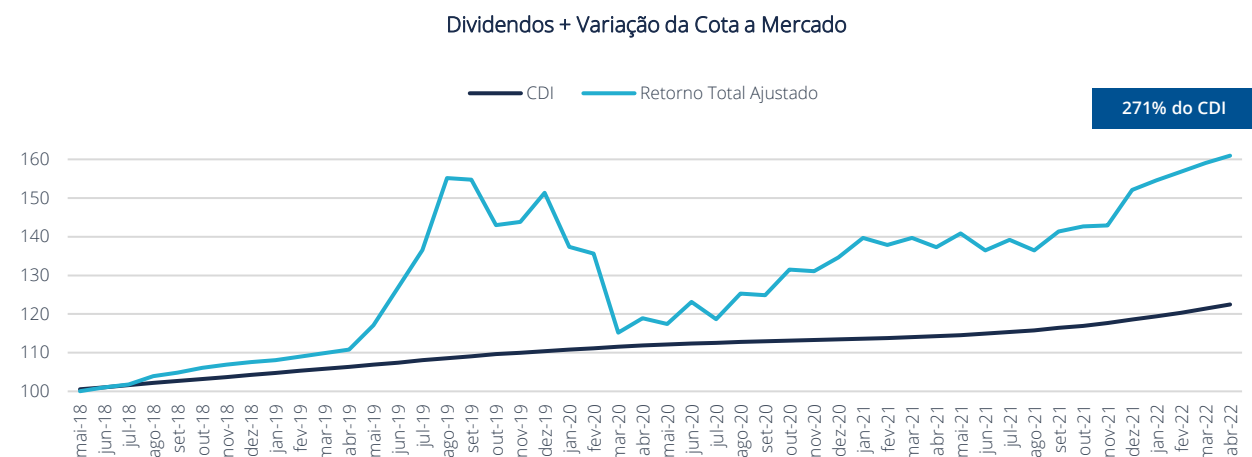
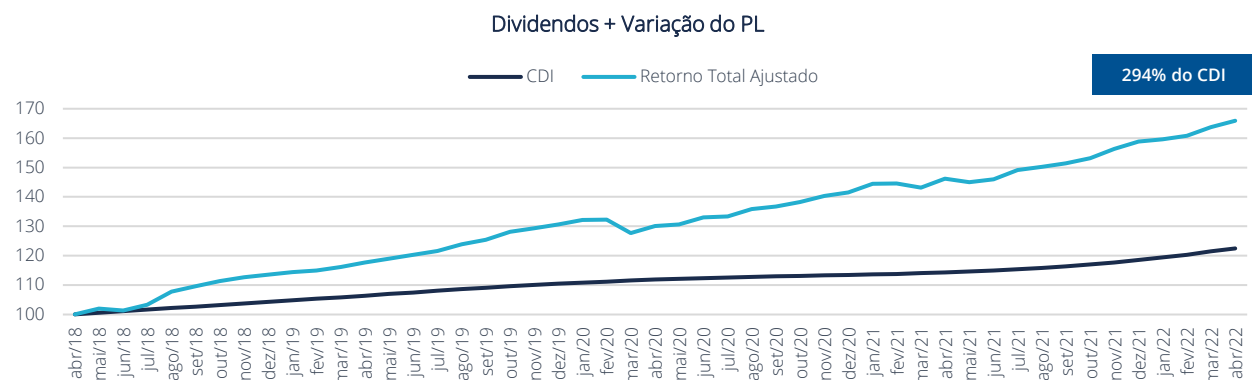
Abril 2022 | Relatório Mensal

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

Reserva
R\$ 0,81/cota



Retorno Total Ajustado ³



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

Abril 2022 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 66%

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 | 16%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

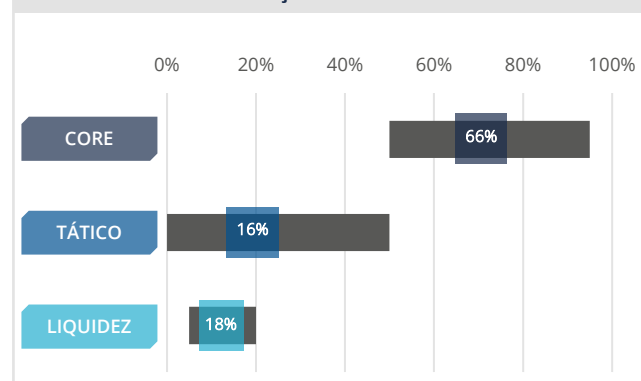
- > CRIs com carregio abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 18%

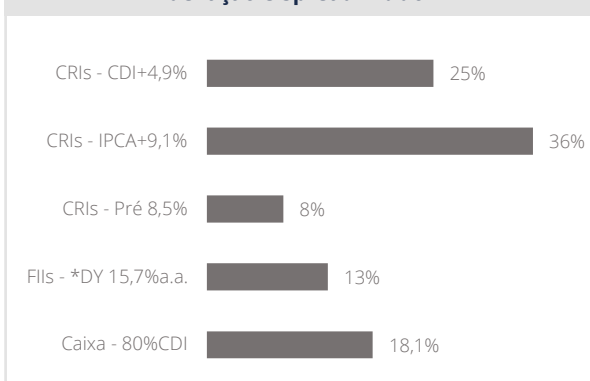
Recursos aguardando alocação futura

- > 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

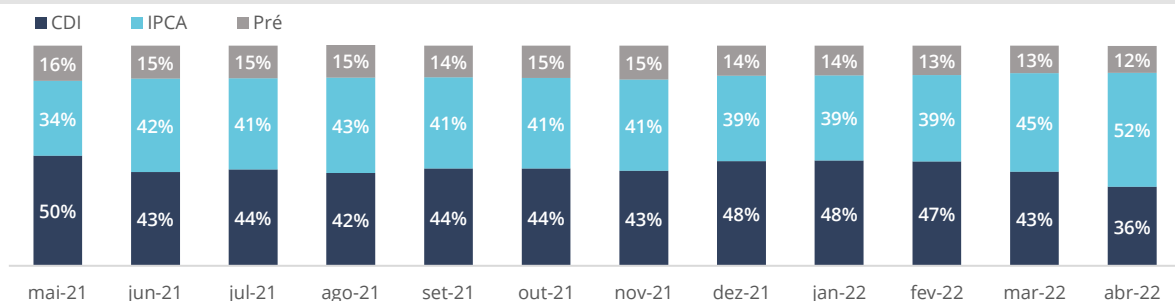


Indexação e Spread - % do PL

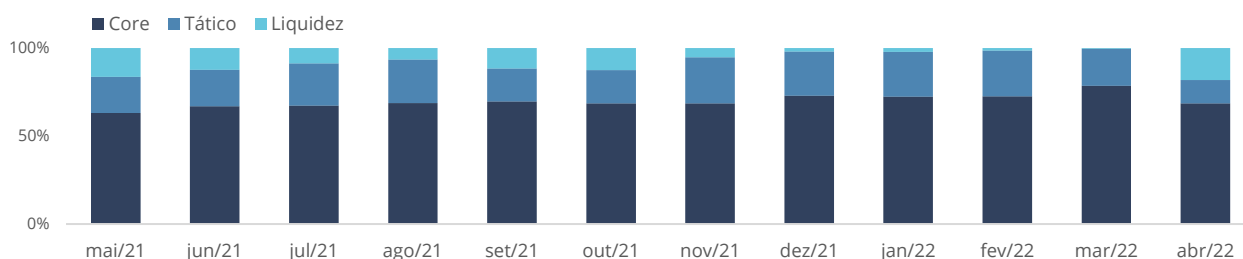


* DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia



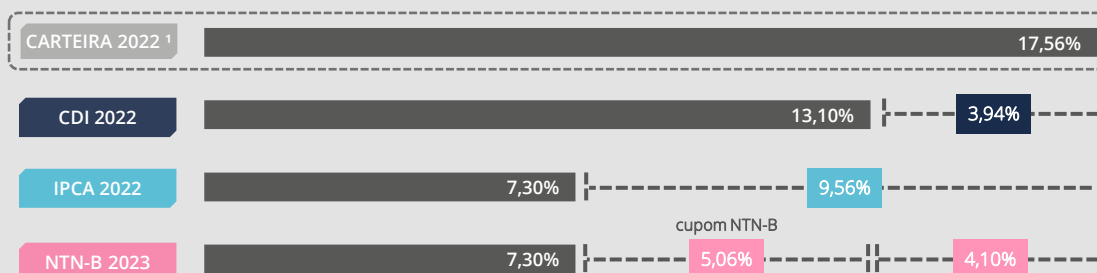
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Rentabilidade da Carteira Atual de CRIs

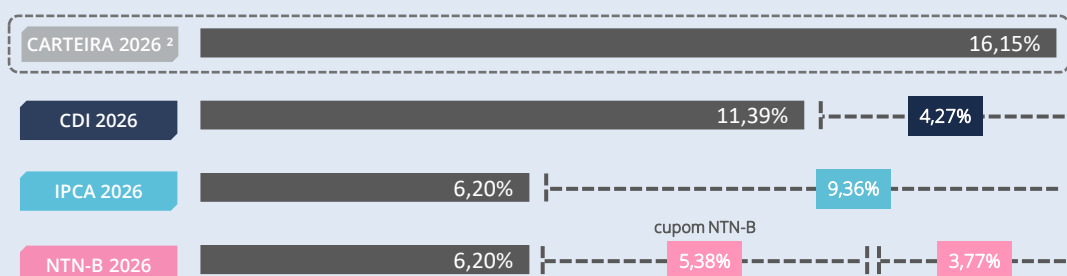
A carteira de CRIs atualmente conta com 26 ativos, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de 17,56% ao ano, equivalente a 1,35% ao mês.

Rentabilidade Atual



¹ Carteira 2022 calculada considerando taxas projetadas para 2022 pelo mercado. Como projeção do CDI em 2022 utilizamos o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 29/04/2022. Já para a projeção do IPCA em 2022 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 29/04/2022.

Rentabilidade na Duration



² Carteira 2026 (equivalente à Duration da carteira) calculada considerando taxas projetadas para 2026 pelo mercado. Como projeção do CDI em 2026 utilizamos o FRA na duration mais próxima de 2026, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 29/04/2022. Já para a projeção do IPCA em 2026 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 29/04/2022.

Investment Case | CRI 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 Lindenberg é um incorporadora tradicional, com atuação desde 1954, com foco de produtos para o público média e alta renda. 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.



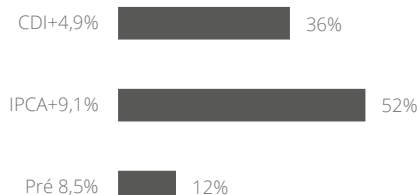
Devedor	Construtora Adolpho Lindenberg S.A.
Volume da Emissão	R\$ 50 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 26,37 milhões
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 8,15% a.a.
LTV	71%
Vencimento	mar/26

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

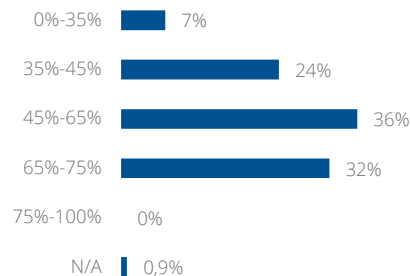
Abril 2022 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

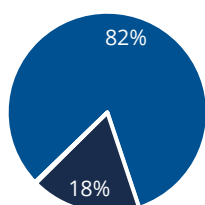
Spread Médio por Indexador ¹ - % da carteira de CRIs



Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

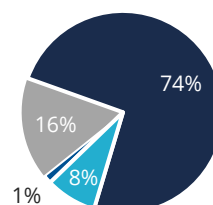


Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



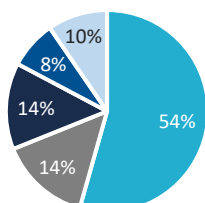
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



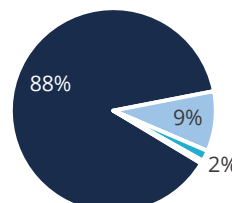
■ Locação Mult. ■ Carteira Pulv. ■ Corporativo ■ Estoque

Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Galpão Logístico ■ Loteamento ■ Multipropriedade ■ Outros

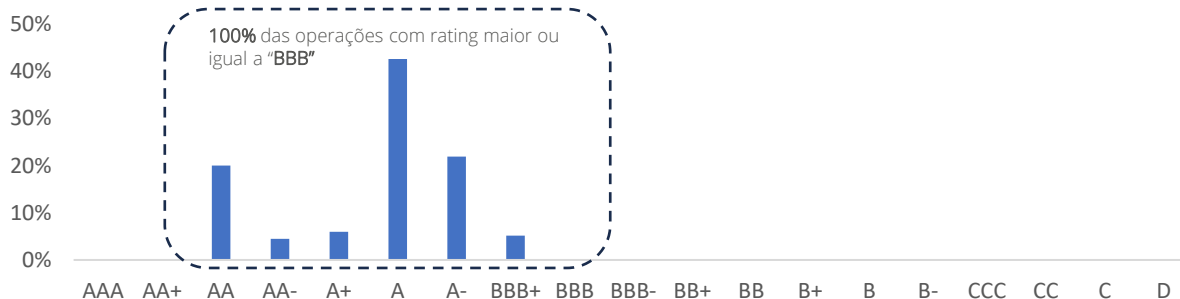
Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



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

1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

Rating RBR



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Abril 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 ¹	Montante Curva ² (R\$ MM)	Montante MTM ³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Lote 5	A	IPCA+	11,00%	8,91%	32,5	32,6	8,1%	2,6	jun-27	Corporativo	Core	36,6%
CRI Cabreúva	AA	Pré	8,25%	9,47%	30,1	28,3	7,0%	2,0	abr-24	Corporativo	Core	38,4%
CRI Pinheiros	AA	CDI+	5,00%	5,00%	26,7	26,7	6,6%	0,7	jul-22	Corporativo	Core	58,9%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	8,44%	26,4	26,2	6,5%	4,2	mar-26	Corporativo	Core	70,7%
CRI You	A	CDI+	5,00%	5,00%	21,4	21,4	5,3%	2,0	mai-26	Corporativo	Core	73,3%
CRI Gramado Laghetto	A	IPCA+	9,00%	8,88%	21,2	21,2	5,3%	2,4	jul-27	Carteira Pulv.	Core	58,2%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	12,3	12,3	3,0%	1,9	jan-26	Estoque	Core	55,0%
CRI Munir Abbud Jardins	A	CDI+	4,50%	4,50%	10,5	10,5	2,6%	3,1	ago-27	Corporativo	Core	71,5%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	8,75%	6,91%	10,4	10,4	2,6%	6,2	fev-32	Corporativo	Core	73,2%
CRI Multitrans	BBB+	IPCA+	9,50%	9,56%	10,1	10,0	2,5%	4,4	mar-22	Corporativo	Tático	64,2%
CRI Habiarte	A-	CDI+	6,00%	5,98%	10,0	10,0	2,5%	1,8	jan-26	Corporativo	Core	47,0%
CRI TPA Jardins	A	IPCA+	8,70%	8,55%	8,1	8,1	2,0%	2,6	ago-26	Estoque	Core	67,3%
CRI Lote 5 Capuava	A	IPCA+	10,75%	10,75%	7,6	7,6	1,9%	6,9	ago-31	Corporativo	Core	21,0%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	6,74%	7,3	7,3	1,8%	5,0	mar-36	Carteira Pulv.	Core	68,0%
CRI Wimo	A+	IPCA+	7,50%	7,50%	7,2	7,2	1,8%	4,5	jan-36	Carteira Pulv.	Core	31,3%
CRI Tarjab	A+	CDI+	5,50%	5,50%	6,5	6,5	1,6%	1,7	ago-23	Corporativo	Core	51,4%
CRI Baroneza	A-	Pré	9,90%	10,61%	5,5	5,4	1,3%	0,8	jan-23	Corporativo	Core	60,7%
CRI Munir Abbud V. Madalena	A	CDI+	4,50%	4,50%	5,1	5,1	1,3%	3,1	jun-27	Corporativo	Core	68,2%
CRI Tarjab Origem	A-	CDI+	5,00%	5,00%	5,0	5,0	1,2%	3,0	jul-25	Corporativo	Core	40,8%
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	6,17%	4,1	4,2	1,0%	5,3	abr-36	Carteira Pulv.	Core	28,9%
CRI Mora	A-	IPCA+	9,50%	9,50%	3,6	3,6	0,9%	5,4	set-30	Locação Mult.	Core	47,8%
FIDC Tourmalet	N/A	IPCA+	9,00%	9,00%	2,5	2,5	0,6%	2,0	N/A	Carteira Pulv.	Core	N/A
CRI Longitude Estoque	A-	CDI+	5,00%	5,00%	2,2	2,2	0,6%	1,0	nov-23	Estoque	Core	64,3%
CRI Credits V	A+	IPCA+	6,50%	6,23%	2,2	2,2	0,6%	6,6	out-40	Carteira Pulv.	Core	56,5%
CRI Shopping da Bahia	A+	IGPDI+	7,95%	5,34%	0,5	0,5	0,1%	1,5	mai-25	Locação Mult.	Tático	49,3%
Carteira de CRIs	CDI+		4,93%	4,93%	279,0	277,2	69%	3,0	-	-	-	55%
	IPCA+		9,10%	8,51%								

* Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

* 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)

* 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.);

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador.

Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
GCR11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	99,75	2,5%	9,98	1,48	19,3%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	102,45	2,3%	9,25	1,10	13,2%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	99,00	2,0%	8,01	1,15	14,7%
XPCI11	XP crédito imobiliário	Tático	96,71	1,6%	6,33	1,13	14,7%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	102,37	1,3%	5,25	1,35	17,8%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,23	0,9%	3,68	1,34	17,3%
EQIR11	EQI Recebíveis	Tático	98,98	0,9%	3,46	1,10	14,0%
SIGR16	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,6%	2,50	1,23	15,8%
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	96,60	0,6%	2,42	1,15	14,7%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Tático	101,98	0,6%	2,22	1,00	12,7%
VGIR11	Valora RE III	Tático	100,66	0,0%	0,06	1,20	16,7%
CPTS11	Capitânia Securities II FII	Tático	94,89	0,0%	0,01	1,10	14,5%
MCCI11	Maua Capital Recebíveis Imobiliários FII	Tático	99,90	0,0%	0,01	1,00	12,7%
Carteira de FIIs				13%	53,2		15,7%

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

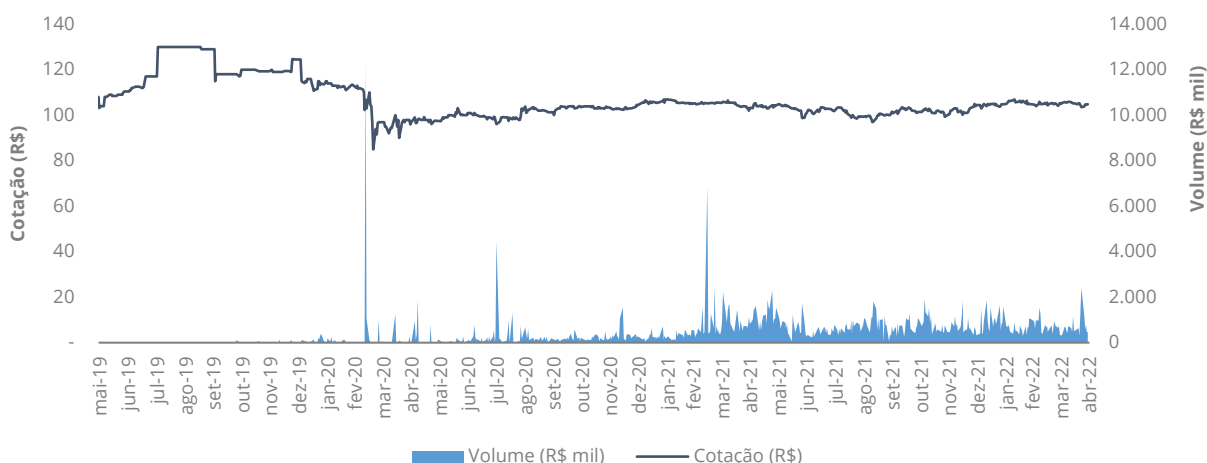
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

As cotas do RBR Crédito Imobiliário Estruturado (RBR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Mai/19.

Negociação	abr/22	mar/22	fev/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	130.403	153.495	110.117	584.905	1.868.096
Cotação Fechamento	R\$ 104,81	R\$ 104,99	R\$ 105,00	R\$ 104,81	R\$ 104,81
Volume Total (R\$'000)	R\$ 13.677	R\$ 16.098	R\$ 11.654	R\$ 61.376	R\$ 190.471
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 720	R\$ 732	R\$ 613	R\$ 758	R\$ 768



* 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
4ª Emissão (abr/22): 522.594

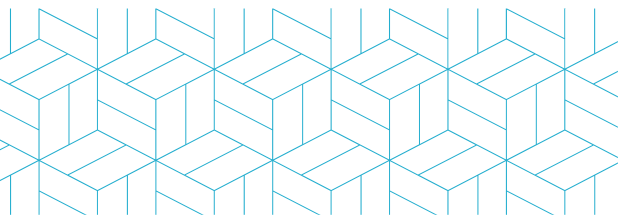
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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



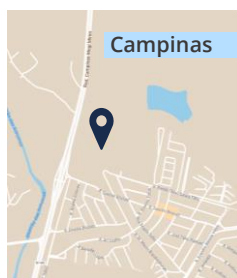
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 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+ 11,0%	
% PL	8,1%	
Vencimento	Jun-27	



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	7,0%	
Vencimento	abr-24	



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	6,6%	
Vencimento	jul-22	



CRI Lindenberg

Devedor	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.
Setor Imobiliário	Residencial	
Taxa	IPCA+ 8,15%	
% PL	6,5%	
Vencimento	mar-26	



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	5,3%	
Vencimento	mai-26	

you,inc



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI Gramado Laghetto

Devedor	Athiva
Setor Imobiliário	Outros
Taxa	IPCA + 9,00%
% PL	5,3%
Vencimento	jul-27

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



CRI EXTO

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

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



CRI Munir Abbud Jardins

Devedor	Munir Abbud Empreendimentos
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 4,50%
% PL	2,6%
Vencimento	ago-27

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.



CRI JFL Jardim Faria Lima

Devedor	JFL Living
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 8,75%
% PL	2,6%
Vencimento	fev-32

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.



CRI Multitrans

Devedor	Multitrans
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA + 9,50%
% PL	2,5%
Vencimento	jul-27

Operação de crédito com a Multitrans, empresa do ramo logístico e atuação em todo território nacional. A companhia possui como enfoque a prestação de serviços de transporte e armazenagem para grandes players do mercado de fertilizantes. O CRI conta com a cessão fiduciária de contratos, bem como a alienação fiduciária de dois galpões logísticos em localizações estratégicas próximos aos portos de São Luís-MA e Paranaguá-PR. Ademais, a operação possui aval dos acionistas da empresa.



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Abril 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, e é um componente essencial na no nosso processo de investimento.

Vale ressaltar que **Crédito Imobiliário** é diferente de **Crédito Corporativo Clean** (sem garantia).

Corporativo

58% do PL



Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um locatário, que represente mais de 50% do fluxo de aluguéis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária de Contrato de Locação;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora/locatária, e em alguns casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

Exemplo | CRI Lote 5



Fluxo

Proveniente dos recebíveis das vendas dos lotes. Além do pagamento do serviço da dívida, há uma remuneração/prêmio sobre os recebíveis além da amortização extraordinária do CRI quando há excedente.

Garantias

Cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária dos lotes localizados em Campinas/SP, alienação de quotas da SPE e fundo de reserva.

Carteira Pulverizada

13% 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)

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Coobrigação (se houver).

Monitoramento e Mitigantes

- Todos os CRIs investidos são da série sênior, trazendo um conforto e segurança maior nas operações;
- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimos: a maioria das operações conta com aceleração da série sênior em caso de desenquadramento, diminuindo o risco;
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da coobrigada (se houver).

Exemplo | CRI Gramado Laghetto



Fluxo

Proveniente da carteira de clientes com financiamento a um empreendimento em Gramado-RS originada pela Athiva Brasil, responsável também pela cobrança dos créditos.

Garantias

Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel envolvido e fundo de reserva, fiança e coobrigação.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

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.

Principais Garantias

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança;

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal dos recebíveis de cada locatário (controle, correção e vigência dos contratos de locação);
- Monitoramento de índice de cobertura e LTV (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da locatária e/ou da coobrigada.

Exemplo | CRI Mora



Fluxo

Proveniente dos aluguéis pagos pelos locatários de um edifício residencial da Mora Rocks, localizado na Vila Madalena.

Garantias

Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, Alienação fiduciária do ativo localizado na Vila Madalena, fundo de liquidez e fundo de reserva.

Estoque Performado

7% do PL



Nesses CRIs, a incorporadora, na qualidade de devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa, uma vez que o recebível para pagamento da dívida é proveniente, principalmente, da venda das unidades. Nessas operações é comum ter uma regra de "cash-sweep", ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- Controle do cash-sweep;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

Exemplo | CRI Exto



Fluxo

O primeiro nível do pagamento da amortização da dívida é proveniente do cash-sweep das vendas das unidades residenciais performadas.

Garantias

Unidades residenciais entregues em 9 empreendimentos, localizados em regiões como Vila Madalena, Vila Romana e Morumbi, em São Paulo/SP, além do fundo de reserva.

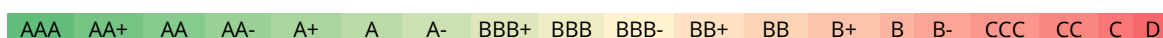
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 2022 | Relatório Mensal

Metodologia de Análise – Rating RBR

A RBR desenvolveu uma metodologia de Rating Proprietário para análise de Crédito das operações. Esse modelo de avaliação garante excelente clareza na avaliação dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com esse modelo robusto aplicado à toda carteira, acreditamos que conseguimos ser assertivos no momento do investimento e posterior acompanhamento dos nossos CRIs, prezando sempre pela transparência com nossos investidores.

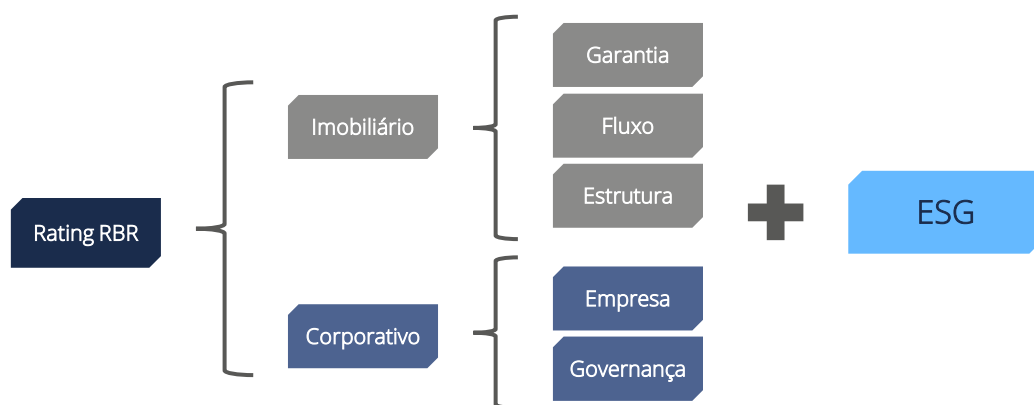
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações 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 anteriormente neste 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.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.



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).

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Abril 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)**

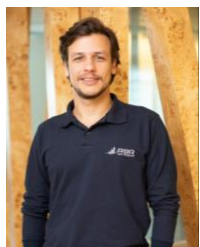
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHY”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões 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*.