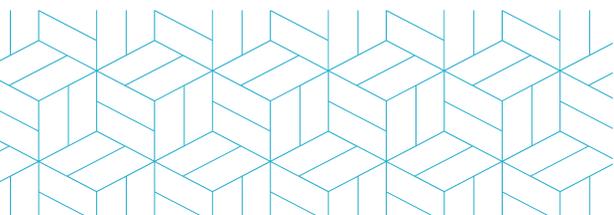


# RBRY11

## FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 2022 | Relatório Mensal

## Nota do Gestor

O mês de maio foi marcado por algumas movimentações no portfólio de CRIs e FIs:

Dentro da estratégia Core de CRI: **i)** Investimos na terceira integralização, no montante de R\$ 2,5 milhões, do CRI Tarjab Origem. Operação existente em carteira e remunerando a CDI+5,00% ao ano; **ii)** Prolongamos por 12 meses o vencimento do CRI Pinheiros, operação de aquisição à terreno que remunera a uma taxa de CDI+5,00% e venceria no mês de julho/2022. Ressaltamos que a decisão de prolongar o CRI foi da gestão do Fundo, que temos conforto na operação e que ela está em dia com as suas obrigações.

Dentro da estratégia tática de CRI, vendemos nossa posição total no CRI Shopping da Bahia apurando um resultado de R\$12mil. Com a compra em 03/2022 a IGP-DI + 8,50 a.a. e venda a IGP-DI + 7,50 a.a. o retorno do investimento foi equivalente a 45,95% ao ano ou IGP-DI + 22,51% a.a. 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. Por fim, dentro da estratégia de FIs, fizemos dois investimentos: **i)** R\$16,9 milhões em cotas de KNCR11 e **ii)** R\$ 10 milhões em cotas de CPTS11.

Em maio distribuímos R\$ 1,25/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,38% ao ano, e contamos com R\$0,77/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses além do [resultado acumulado pela inflação](#) ainda não distribuído de R\$0,32/cota.

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.

Seguindo a nossa estratégia de comunicação e transparência com o mercado, publicamos 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.

[Ouça o resumo mensal do fundo](#)

## Principais Características do Portfólio

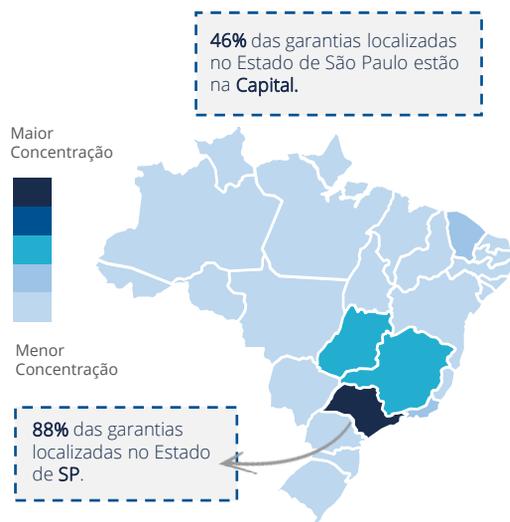


## Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	<b>R\$ 1,25 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> Mês (Cota a Mercado)	<b>1,20% a.m.</b>
> <i>Dividend Yield</i> Anualizado (Cota a Mercado)	<b>15,38% a.a.</b>
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	<b>R\$ 13,04 / cota</b>
> <i>Dividend Yield</i> 12M (Cota a Mercado)	<b>12,51% a.a.</b>
> Volume Diário Médio Negociado	<b>R\$ 600 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> 14.118	<b>Cotas Emitidas</b> 3.919.747	<b>Patrimônio</b> R\$ 400.982.653,58	<b>PL / Cota</b> R\$ 102,30	<b>Mercado / Cota</b> R\$ 104,25	<b>Taxas</b> 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.

### ESG

Ao longo do mês de maio, a RBR teve uma intensa agenda relacionada às entidades apoiadas por nossos investimentos sociais!

Como sempre dissemos, o investimento social da RBR vai além do apoio financeiro e envolve a dedicação da empresa e dos seus colaboradores nas mais variadas atividades das entidades apoiadas! Reforçamos nosso convite para todos nossos investidores e parceiros conhecerem o trabalho das nossas entidades apoiadas. Mais detalhes na nossa página [“Fazendo Investimentos de um Jeito Melhor”](#).

O Instituto Sol realizou suas dinâmicas de grupo para avaliação de jovens para ingresso do cursinho preparatório para as provas de bolsa dos colégios Santa Cruz e Bandeirantes e diversos integrantes da RBR se dedicaram a interagir e avaliar os candidatos (as dinâmicas são formadas por doadores, parceiros e apoiadores do Instituto). Diante do número limitado de vagas, esse processo de seleção é etapa fundamental para que o uso dos recursos seja o mais eficiente possível, criando oportunidade para que os 60 jovens selecionados possam se tornar efetivamente Jovens Sol ou ingressar em outros programas similares.



Também em maio, o Instituto Rizomas completou 5 (cinco) anos e ficamos muito felizes de participar desse evento, que tinha o objetivo de celebrar esse importante marco e arrecadar recursos para financiamento das atividades da organização. Convidamos os investidores e parceiros a assistir [o vídeo que foi divulgado no evento](#) e mostra o trabalho do Instituto.

Por fim, no âmbito das demais atividades da temática “Investindo de um Jeito Melhor” RBR, estamos na reta final da submissão da gestora e do RBR Properties (RBRP11) ao GRESB e tal processo – que estamos conduzindo desde 2021 – será concluído no final do mês de junho. Saiba mais sobre o [GRESB](#).

### Cenário Macro Econômico

No cenário macro, o mercado continua com foco nos temas de inflação e juros. As preocupações seguem voltadas à restrição de oferta de commodities decorrente da guerra na Ucrânia e às limitações logísticas nos portos pelo mundo, ambos fatores que devem seguir pressionando o ambiente inflacionário. Visando frear a pressão de preços, o FED elevou o juro americano para 1% a.a., em linha com as expectativas do mercado. Sem maiores novidades macro, o S&P 500 ficou de lado no mês, com alta de 0,2%. Além disso, a China encerrou o lockdown em Xangai e a bolsa chinesa recuperou 2,8% no mês com investidores em busca de oportunidades após uma queda de cerca de 20% em 12 meses.

No Brasil, por mais que a inflação global siga pressionada, a expectativa de curto prazo arrefeceu 50 – 100bps devido à sinalização da Petrobrás de não elevar os preços da gasolina na mesma intensidade do diesel, com alta de quase 9% em maio. Além disso, a possível redução da carga tributária de ICMS também influenciou na queda da inflação implícita. No mês, o Ibovespa teve desempenho positivo de 3,2% e deve seguir pelo menos até as Eleições presidenciais com bastante volatilidade.

Dentro dos fundos imobiliários, o setor de CRIs novamente teve o melhor desempenho do mês, com alta de 1,6%. Dentre os setores de tijolo, o setor de shoppings foi o único com performance positiva no mês de 0,2%. Ao analisar o ano de 2022, a conclusão é a mesma: FIs de CRI com a melhor performance (+4,1%) e FIs de shoppings (+1,1%), único setor de tijolo com desempenho positivo no ano.

# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 2022 | Relatório Mensal

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$1,25** por cota como rendimento referente ao mês de **maio/2022**. O pagamento ocorreu no dia **17/06/2022** aos detentores de cotas em **09/06/2022**. 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\$)	mai/22	abr/22	mar/22	Acum. 2022	12M	Início
<b>(+) Receitas</b>	<b>5.697.784</b>	<b>4.415.036</b>	<b>5.055.028</b>	<b>23.250.565</b>	<b>47.530.439</b>	<b>82.829.554</b>
Juros (CRI)	2.496.109	2.431.371	3.209.860	11.870.757	23.727.334	42.942.183
Correção Monetária (CRI)	1.910.418	930.080	740.436	5.604.329	10.897.276	15.356.440
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FILS/FIDC	726.494	931.221	1.002.316	4.841.958	11.004.489	20.410.879
Liquidez	564.763	122.365	102.415	933.520	1.901.340	4.111.843
<b>(-) Despesas</b>	<b>(476.987)</b>	<b>(411.873)</b>	<b>(405.448)</b>	<b>(2.118.786)</b>	<b>(4.965.043)</b>	<b>(10.401.212)</b>
Despesas do Fundo	(476.987)	(411.873)	(405.448)	(2.118.786)	(4.965.043)	(10.401.212)
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>5.220.797</b>	<b>4.003.163</b>	<b>4.649.580</b>	<b>21.131.779</b>	<b>42.565.395</b>	<b>72.428.342</b>
Receitas Não-Recorrentes CRIs	1.294	853.777	73.000	939.752	1.803.815	3.736.999
Receitas Não-Recorrentes FILS (Líquido IR)	(20.739)	492.355	796.678	1.446.707	1.437.826	5.713.122
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
<b>(=) Resultado Final</b>	<b>5.201.351</b>	<b>5.349.295</b>	<b>5.519.258</b>	<b>23.518.238</b>	<b>45.807.037</b>	<b>80.749.710</b>
Reservas	(301.678)	(1.028.171)	(1.102.959)	(2.067.689)	(774.777)	(3.049.449)
Rendimento Novos Cotistas	-	(74.684)	-	(74.684)	-	(159.190)
<b>(=) Rendimento Distribuído</b>	<b>4.899.673</b>	<b>4.246.441</b>	<b>4.416.299</b>	<b>21.375.865</b>	<b>44.957.577</b>	<b>77.541.070</b>
<b>Rendimento / Cota (R\$ / cota)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,25</b>	<b>1,30</b>	<b>6,10</b>	<b>13,04</b>	<b>39,41</b>
<i>Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)</i>	<i>15,38%</i>	<i>15,29%</i>	<i>15,91%</i>	<i>14,62%</i>	<i>12,51%</i>	<i>15,32%</i>

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em maio a cota de fechamento foi R\$ 104,25

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



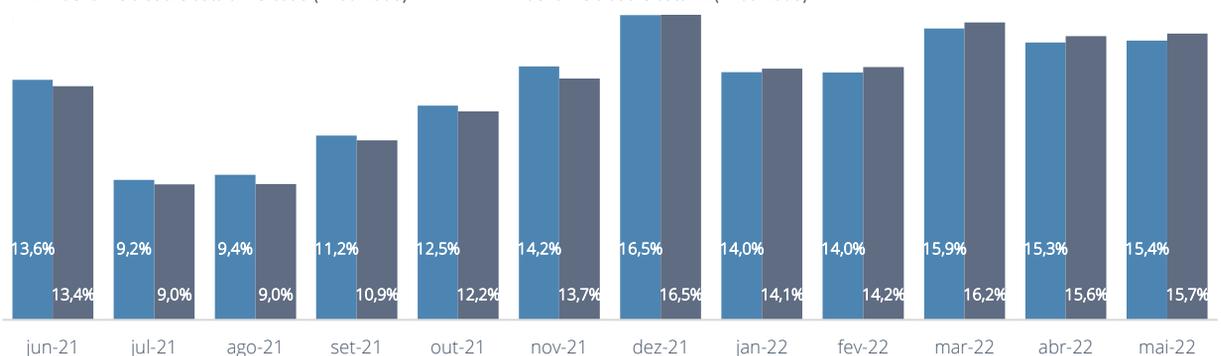
3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

### Dividendo



### Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)

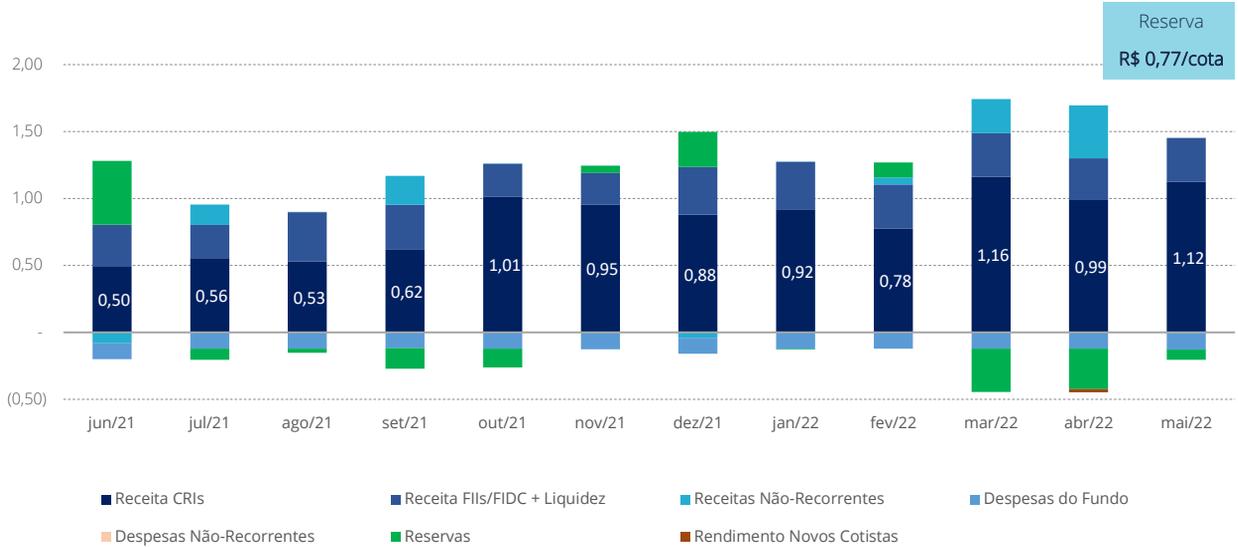
### Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 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

Maio 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

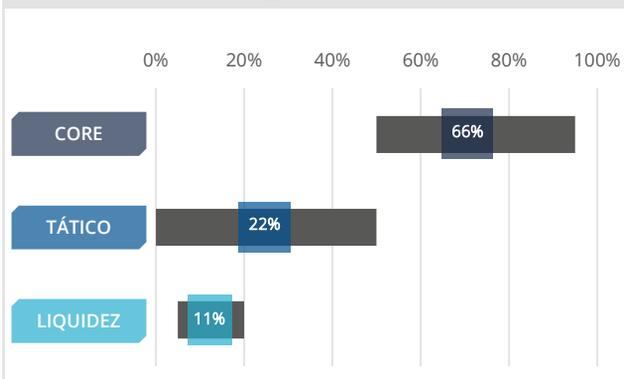
**TÁTICO | 22%** Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

- > 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

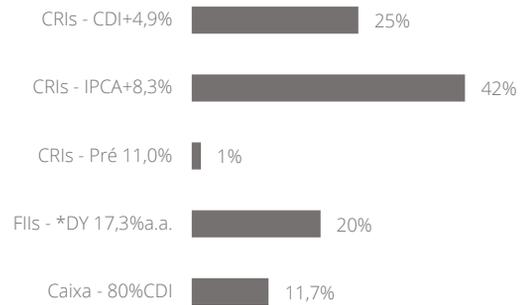
**LIQUIDEZ | 12%** Recursos aguardando alocação futura

- > 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

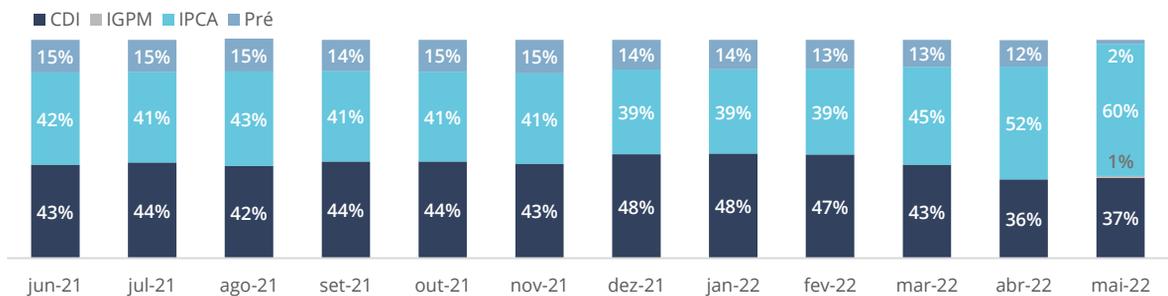


### Indexação e Spread - % do PL

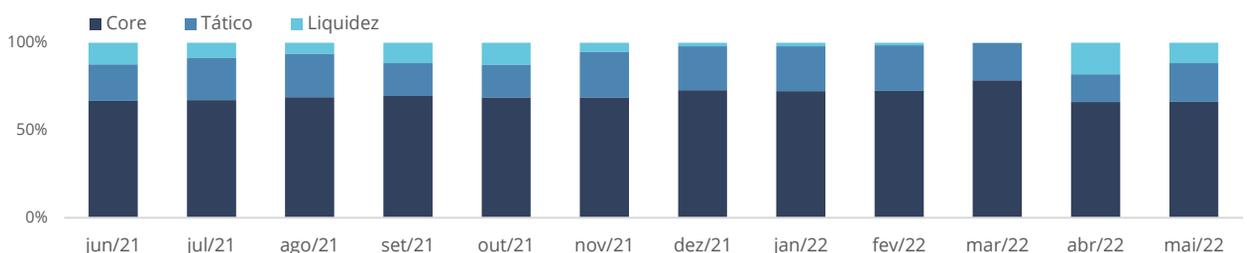


\* DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

### Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



### % Alocação do PL por Estratégia



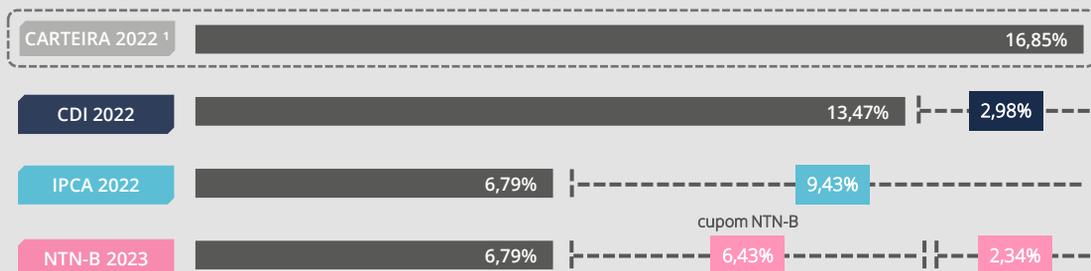
## RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### ↑ Rentabilidade da Carteira Atual de CRIs

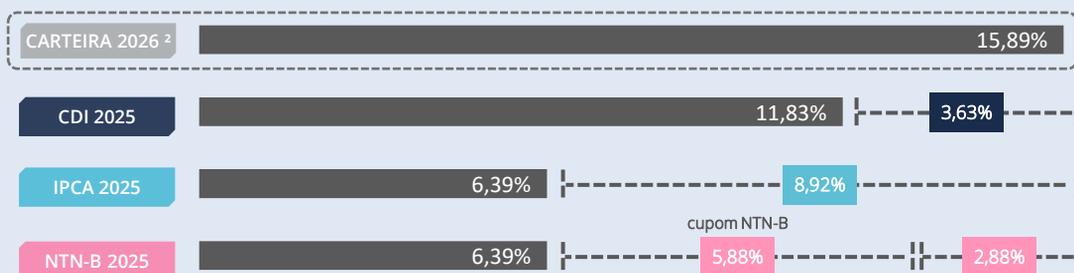
A carteira de CRIs atualmente conta com 27 ativos, e a rentabilidade esperada para 2022, considerando as projeções de indexadores para esse mesmo ano, é de 16,85% ao ano, equivalente a 1,31% ao mês.

#### Rentabilidade Atual



<sup>1</sup> 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 31/05/2022. Já para a projeção do IPCA em 2022 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 31/05/2022.

#### Rentabilidade na Duration



<sup>2</sup> Carteira 2025 (equivalente à Duration da carteira) calculada considerando taxas projetadas para 2025 pelo mercado. Como projeção do CDI em 2025 utilizamos o FRA na duration mais próxima de 2025, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 31/05/2022. Já para a projeção do IPCA em 2025 utilizamos a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 31/05/2022.

### 🌱 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

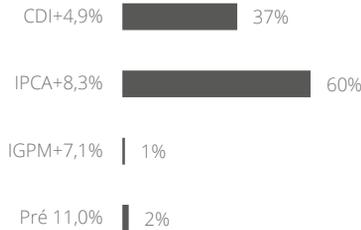


# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

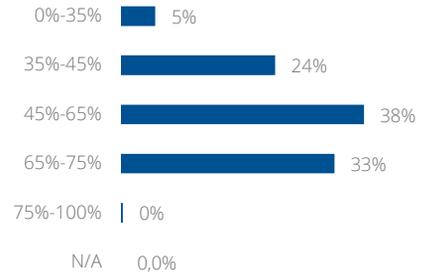
Maio 2022 | Relatório Mensal

## Classificação dos CRIs

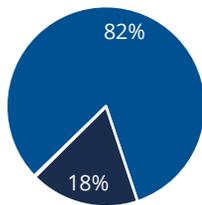
### Spread Médio por Indexador <sup>1</sup> - % da carteira de CRIs



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

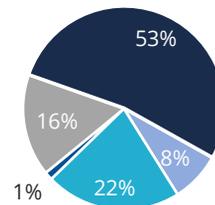


### Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



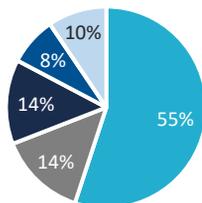
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado ■ Secundário

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



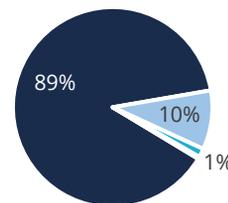
■ Locação Mult. ■ Carteira Pulv. ■ Corporativo  
■ Estoque ■ Financ. Obra

### Sector Imobiliário - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Galpão Logístico ■ Loteamento ■ Multipropriedade ■ Outros

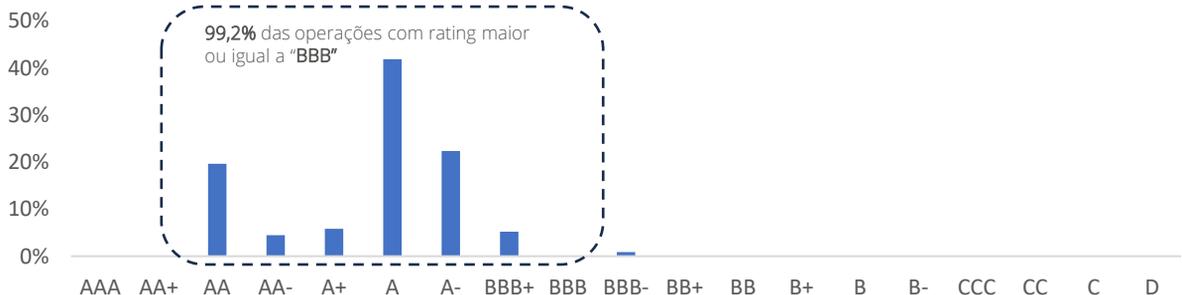
### Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



■ 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

Maio 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 <sup>1</sup>	Montante Curva <sup>2</sup> (R\$ MM)	Montante MTM <sup>3</sup> (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Lote 5	A	IPCA+	11,00%	11,26%	32,6	31,0	7,7%	2,6	jun-27	Financ. Obra	Core	36,7%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,50%	5,50%	30,4	27,4	6,8%	2,0	abr-24	Corporativo	Core	38,8%
CRI Pinheiros	AA	CDI+	5,00%	5,00%	26,7	26,7	6,7%	0,7	jul-23	Corporativo	Core	59,0%
CRI Lindenber	A-	IPCA+	8,15%	8,59%	26,4	26,0	6,5%	4,2	mar-26	Corporativo	Core	70,7%
CRI Gramado Laghetto	A	IPCA+	9,00%	9,13%	21,2	21,5	5,4%	2,4	jul-27	Carteira Pulv.	Core	58,2%
CRI You	A	CDI+	5,00%	5,00%	21,4	21,4	5,3%	2,0	mai-26	Financ. Obra	Core	73,3%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	12,3	12,3	3,1%	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	71,6%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	8,75%	7,49%	10,6	10,2	2,5%	6,2	fev-32	Corporativo	Core	74,4%
CRI Multitrans	BBB+	IPCA+	9,50%	9,71%	10,2	10,1	2,5%	4,4	mar-22	Corporativo	Tático	64,9%
CRI Habiarte	A-	CDI+	6,00%	5,98%	9,8	9,8	2,4%	1,8	jan-26	Corporativo	Core	46,0%
CRI TPA Jardins	A	IPCA+	8,70%	8,87%	8,1	8,0	2,0%	2,6	ago-26	Estoque	Core	67,2%
CRI Lote 5 Capuava	A	IPCA+	10,75%	10,83%	7,7	7,7	1,9%	6,9	ago-31	Corporativo	Core	21,4%
CRI Tarjab Origem	A-	CDI+	5,00%	5,00%	7,5	7,5	1,9%	3,0	jul-25	Financ. Obra	Core	61,1%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	6,83%	7,2	7,2	1,8%	5,0	mar-36	Carteira Pulv.	Core	71,5%
CRI Wimo	A+	IPCA+	7,50%	7,57%	7,2	7,2	1,8%	4,5	jan-36	Carteira Pulv.	Core	32,7%
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%	10,97%	5,5	5,5	1,4%	0,8	jan-23	Corporativo	Core	61,2%
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 Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	6,23%	4,1	4,2	1,0%	5,3	abr-36	Carteira Pulv.	Core	35,3%
CRI Mora	A-	IPCA+	9,50%	9,57%	3,7	3,7	0,9%	5,4	set-30	Locação Mult.	Core	48,5%
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	6,27%	2,2	2,2	0,6%	6,6	out-40	Carteira Pulv.	Core	56,1%
CRI Longitude Estoque	A-	CDI+	5,00%	5,00%	2,2	1,7	0,4%	1,0	nov-23	Estoque	Core	72,5%
CRI Tourmalet Mez 1	BBB-	IGPM+	7,75%	7,75%	1,5	1,4	0,4%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	65,5%
CRI Tourmalet Mez 2	BBB-	IGPM+	6,00%	5,80%	0,8	0,9	0,2%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	91,7%
CRI Longitude	A-	IPCA+	9,50%	9,62%	0,3	0,3	0,1%	3,2	out-32	Carteira Pulv.	Core	48,6%
Carteira de CRIs	CDI+		4,93%	4,93%	281,5	275,5	69%	3,1	-	-	-	56%
	IPCA+		8,34%	9,32%								

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

\*CRI Cabreúva: A operação remunera a 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*
KNCR14	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	102,50	3,3%	13,19	-	-
CPTS14	Capitânia Securities II FII	Tático	93,85	2,5%	10,10	-	-
GCR11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	98,98	2,4%	9,80	1,51	19,7%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	100,60	2,3%	9,08	1,30	15,7%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	103,40	2,1%	8,36	1,35	17,5%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Tático	102,50	1,5%	6,16	0,97	12,2%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	103,00	1,3%	5,28	1,70	22,8%
XPCI11	XP crédito imobiliário	Tático	94,80	1,1%	4,31	1,18	15,4%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,68	0,9%	3,70	1,60	21,0%
EQIR11	EQI Recebíveis	Tático	99,48	0,9%	3,48	1,10	14,0%
SIGR16	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,6%	2,50	1,44	18,7%
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	94,96	0,6%	2,37	1,20	15,4%
VGIR11	Valora RE III	Tático	98,37	0,0%	0,02	1,20	15,7%
Carteira de FIIs				20%	78,4		17,3%

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

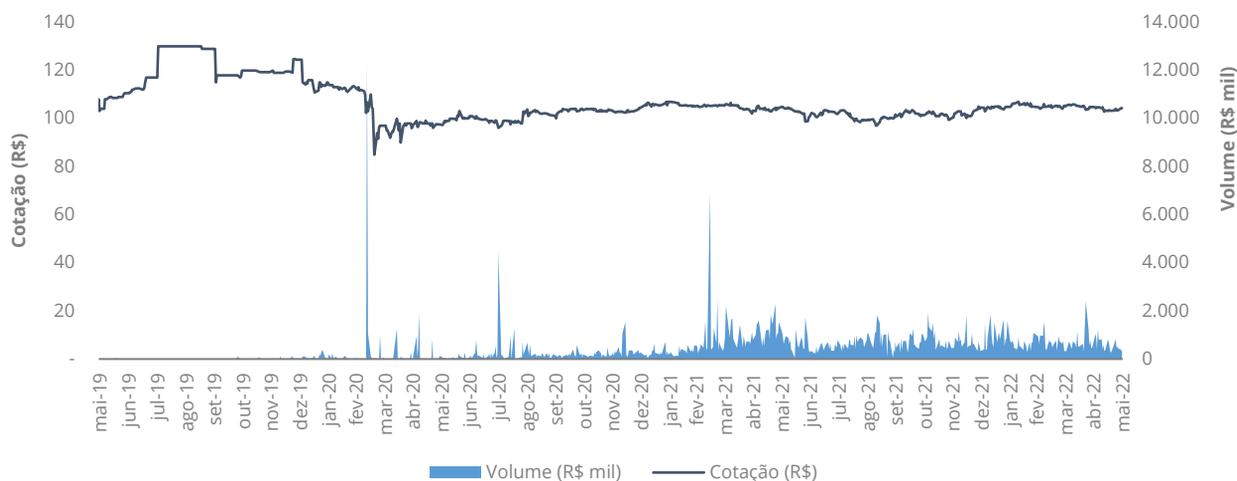
# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 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	mai/22	abr/22	mar/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	127.014	130.403	153.495	711.919	1.744.661
Cotação Fechamento	R\$ 104,25	R\$ 104,81	R\$ 104,99	R\$ 104,25	R\$ 104,25
Volume Total (R\$'000)	R\$ 13.204	R\$ 13.677	R\$ 16.098	R\$ 74.580	R\$ 177.631
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 600	R\$ 720	R\$ 732	R\$ 724	R\$ 713



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

## Outras Informações

<b>Objetivo:</b>	Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>	Mensal
<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado

<b>Benchmark</b>	IPCA + Yield IMA-B 5 (calculado sobre a distribuição de rendimentos)
<b>Cotas Emitidas</b>	1ª e 2ª Emissão (até mai/20): 1.955.023 3ª Emissão (mar/21): 1.442.130 4ª Emissão (abr/22): 522.594

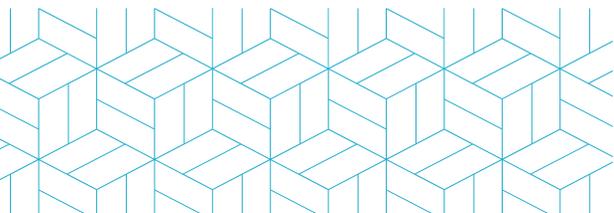
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Maio 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>	7,7%	
<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>	IPCA + 4,5% - 5,0%	
<b>% PL</b>	6,8%	
<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>	6,7%	
<b>Vencimento</b>	jul-23	



### 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>	6,5%	
<b>Vencimento</b>	mar-26	



### 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>	5,4%	
<b>Vencimento</b>	jul-27	



## RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Maio 2022 | Relatório Mensal

### Principais CRIs

#### CRI You

<b>Devedor</b>	You Incorporadora
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 5,00%
<b>% PL</b>	5,3%
<b>Vencimento</b>	mai-26

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

**you,inc**



#### CRI EXTO

<b>Devedor</b>	Exto
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI+ 4,00% (Mín 7,0%)
<b>% PL</b>	3,1%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Munir Abbud Empreendimentos
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI+ 4,50%
<b>% PL</b>	2,6%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	JFL Living
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	IPCA+ 8,75%
<b>% PL</b>	2,5%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Multitrans
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,50%
<b>% PL</b>	2,5%
<b>Vencimento</b>	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 Luis-MA e Paranaguá-PR. Ademais, a operação possui aval dos acionistas da empresa.



# RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Maio 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

36% 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 algum 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

11% 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 | RBRY11

Maio 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

5% 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.

## Tipos de Risco

### Financiamento a Obra

15% do PL



São operações de crédito para desenvolvimento de empreendimentos residenciais, sendo que todas as operações foram originadas e estruturadas pela RBR após análise criteriosa do balanço e histórico da incorporadora, da região do terreno e do produto a ser desenvolvido.

Essas operações têm como característica a liberação faseada, ou seja, após a primeira parcela de desembolso, as subsequentes são liberadas apenas conforme andamento de obra e se os covenants de cobertura estiverem atendidos. Contamos com dois agentes de monitoramento nesses CRIs: i) agente de monitoramento financeiro, que acompanha as vendas das unidades (avaliando todos os contratos de compra e venda e cruzando os recebíveis), o fluxo de caixa da SPE (incorrido e previsão futura); e ii) agente de monitoramento de obra, que acompanha o andamento físico e financeiro de obra.

O pagamento do serviço da dívida é proveniente do balanço do devedor e do excedente das SPEs, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o cashsweep do repasse das unidades.

A totalidade das operações estão localizadas em São Paulo capital e Campinas com empreendimentos sólidos. Temos como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

### Exemplos de Incorporadoras:



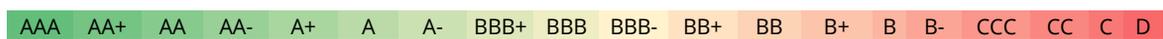
### Exemplos de Empreendimentos:



## 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.

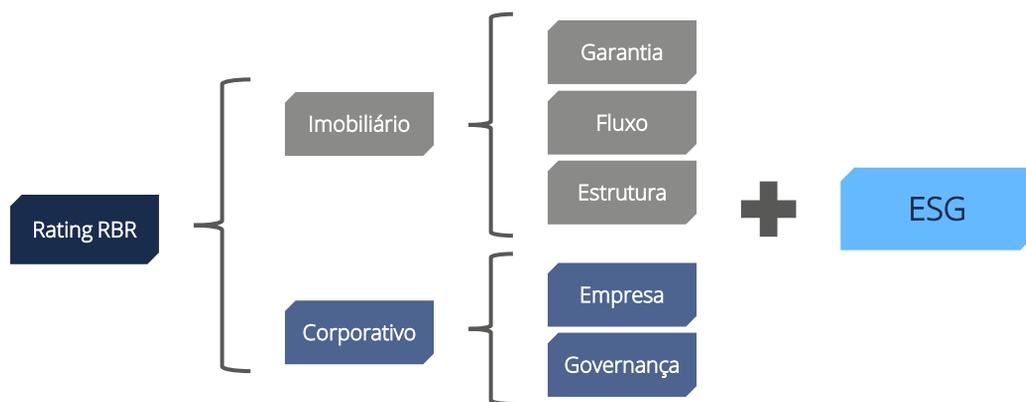
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações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

**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)**

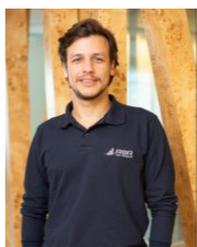
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHY”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões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