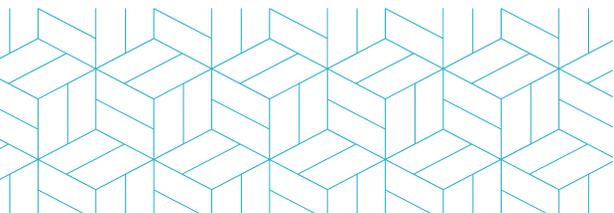


RBRY11

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

No mês de novembro investimos R\$31 milhões em novas operações:

- R\$8 milhões no CRI Exto, já existente em carteira e remunerando a CDI+4,0%a.a.;
- R\$7,1 milhões no CRI Setin Perdizes, já existente em carteira e remunerando a CDI+4,0%a.a.;
- R\$5,7 milhões no CRI Creditu, operação originada e estruturada pela RBR e já existente em carteira, remunerando a IPCA+7,3%a.a. Nessa operação esperamos receber um resultado adicional entre IPCA+10% e IPCA+12% ao ano com a venda da carteira nos próximos 24 meses;
- R\$2,2 milhões na sexta integralização do CRI Tarjab Origem, remunerando a CDI+5,0%a.a.
- R\$8,7 milhões no FII RBR Special Opportunities, fundo que investe em CRIs com remuneração média de CDI+5% ao ano e IPCA+9% ano. O Fundo é gerido pela RBR, e ressaltamos que não há duplicidade de cobrança de taxas de gestão. Ou seja, a RBR está abrindo mão no RBRY11 da remuneração referente à esta alocação.

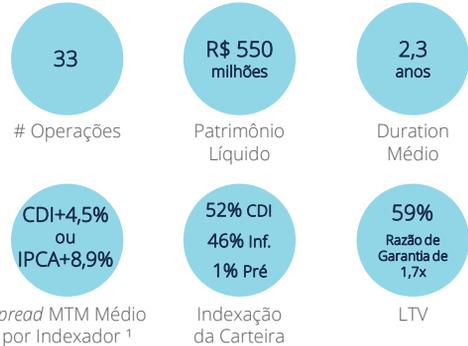
Distribuímos no mês R\$ 1,00/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,25% ao ano, e contamos com reserva acumulada de R\$ 0,32/cota que será distribuída nos próximos meses. Além da recorrência dos CRIs, recebemos um resultado adicional de R\$ 47 mil (equivalente a R\$0,01/cota), referente ao *fee* de estruturação do CRI Lote 5. Reforçamos que, nos casos em que a RBR origina e estrutura o CRI, 100% de quaisquer *fees* gerados nas operações são convertidos em resultado para o Fundo investidor.

Como comentamos nos últimos relatórios, os meses de deflação impactaram a recorrência de setembro, outubro e novembro. Adiantamos que o resultado de dezembro, já será impactado pela inflação positiva de outubro (0,59%).

Seguindo a nossa estratégia de comunicação e transparência com o mercado, publicamos em outubro o nosso [6º Relatório de Risco](#), referente aos últimos 6 meses, 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. E que, dentro da nossa estratégia de secundário de CRI, 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 mais informações.

[Ouça o resumo mensal do fundo](#)

Principais Características do Portfólio



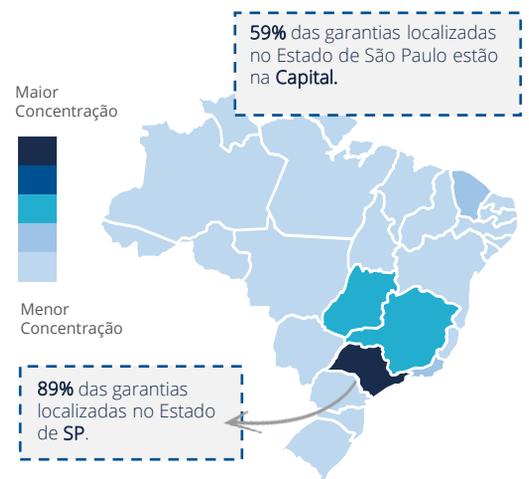
Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 1,00 / cota
> <i>Dividend Yield</i> Mês (Cota a Mercado)	1,04% a.m.
> <i>Dividend Yield</i> Anualizado (Cota a Mercado)	13,25% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 14,40 / cota
> <i>Dividend Yield</i> 12M (Cota a Mercado)	15,01% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 1,09 MM

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.

Acesse o mapa interativo de garantias: [Clique Aqui](#)



Informações do Fundo

Data de Início Mai/18	Administrador BTG Pactual	Cotistas 26.006	Cotas Emitidas 5.547.835	Patrimônio R\$ 550.807.992,24	PL / Cota R\$ 99,28	Mercado / Cota R\$ 95,96	Taxas Gestão: 1,1% a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > IPCA + Yield IMA-B 5
---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	------------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	--

1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas marcadas a mercado dos CRIs por indexador.
 * Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura
 ** Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

 ESG

No início do mês de Novembro, a RBR marcou presença no evento anual do Instituto Sol. O evento contou com a participação de jovens que fazem parte do programa contando sobre sua trajetória e de dezenas de apoiadores do Instituto mirando, com o objetivo de demonstrar todo o trabalho realizado e levantar recursos para continuidade e ampliação do suporte dado aos jovens ao longo de sua trajetória acadêmica, desde o ensino médio até a formação no ensino superior. Nesse ano, o Instituto Sol teve recorde de jovens aprovados nas provas de ingresso nos colégios parceiros, demonstrando a consistência e evolução do processo seletivo e de preparação e, diante do sucesso do evento e engajamento dos parceiros, ampliou o número de jovens apoiados. Conforme mencionado anteriormente, o Instituto Sol foi a primeira entidade que a RBR passou a apoiar em seu programa de investimentos sociais. Ricardo Almendra, nosso sócio fundador e CEO, é presidente do Conselho e diversos sócios e associados também se envolvem diretamente nas atividades do Sol.

Aproveitamos para reforçar aos parceiros e investidores a importância dos investimentos sociais e as possibilidades existentes para apoiarmos, com qualquer valor, o importantíssimo trabalho realizado pelas organizações que somos parceiros.

Abaixo um resumo das entidades que fazem parte do programa de investimentos sociais da RBR e os respectivos links para doação. Destacamos também os sócios da RBR que são responsáveis pelo acompanhamento do relacionamento e dos trabalhos desempenhados por cada ONG.



O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que administra uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Benéficas de Assistência Social - CEBAS/Educação), que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio. A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo. (Gabriel Martins – Sócio e Head de Logística).

[Link para doações ao Colégio Mão Amiga](#)



Instituição sem fins lucrativos que identifica jovens incríveis, estudantes do nono ano da rede pública, e oferece acesso e inclusão em uma trilha educacional transformadora a partir do ensino médio, durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho. (Ricardo Almendra – Sócio e CEO).

[Link para doações ao Instituto Sol](#)



O Instituto Rizomas nasceu em 2017, na Base Colaborativa, com o intuito de desenvolver habilidades socioemocionais de crianças e adolescentes da comunidade da Portelinha, na região do Capão Redondo. Atualmente, o Instituto oferece apoio no contraturno escolar para que os alunos possam continuar aprendendo português (inclusive para alfabetização), matemática e inglês e também envolvidos em atividades de caráter socioemocional. Além disso, a entidade realiza ações aos finais de semana com voluntários e a comunidade. (Guilherme Antunes – Sócio e Head de Crédito).

[Link para doações ao Instituto Rizomas](#)



O Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem sinergia com os objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação e Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas. (Ricardo Mahlmann - Sócio e COO).

[Link para doações ao Instituto Ambikira](#)



O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e atualmente apoia 130 beneficiários. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas. (Ricardo Mahlmann – Sócio e COO).

[Link para doações ao Adote um Aluno](#)

 Cenário Macro Econômico

No cenário macro, os dados de inflação mais brandos que o esperado, nos EUA, junto às notícias de leve desaceleração de produção refletiram o efeito da alta de juros que vem sendo empregada nos EUA ao longo dos últimos meses. Além disso, o mercado de trabalho também começou a apresentar sinais de arrefecimento. Com estes fatores, o presidente do Federal Reserve sinalizou que, uma vez que o movimento de juros começou a surtir efeitos, a frequência das possíveis próximas altas pode ser reavaliada e, com isso, impulsionou uma alta do S&P 500 de aproximadamente 5% dentro do mês.

No Brasil, as notícias sobre a PEC de Transição e sobre os nomes cogitados para integrarem o corpo de ministros do próximo governo Lula trouxeram intensa volatilidade no mercado local. A NTN-B de longo prazo de 2035, referência para análise de fundos imobiliários, saltou de 5,8% para 6,2% durante o mês. O desconforto dos investidores com as notícias levou o Ibovespa a uma queda de -3,06% e o IFIX de -4,15%.

Sobre o IPCA, a inflação voltou para o campo positivo com um avanço de 0,59% em outubro e 0,41% em novembro/22.

Dentre os fundos imobiliários, o IFIX teve a pior performance mensal do ano, com queda de -4,15%. Todos os setores foram impactados, porém, novamente, o setor de Recebíveis teve a menor oscilação, com queda de 2,47%.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$1,00** por cota como rendimento referente ao mês de **novembro/2022**. O pagamento ocorrerá no dia **16/12/2022** aos detentores de cotas em **09/12/2022**. 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\$)	nov/22	out/22	set/22	Acum. 2022	12M	Início
(+) Receitas	5.847.966	4.677.105	5.381.575	57.272.531	61.471.309	116.851.520
Juros (CRI)	5.054.625	4.316.869	4.169.212	34.654.763	36.763.904	65.726.189
Correção Monetária (CRI)	(230.996)	(367.399)	(95.790)	10.572.093	11.448.079	20.324.205
LCI	-	-	-	-	-	8.210
Dividendos de FILS/FIDC	628.582	608.104	694.622	9.154.203	10.212.060	24.723.123
Liquidez	395.754	119.531	613.530	2.891.471	3.047.266	6.069.794
(-) Despesas	(644.975)	(647.445)	(647.177)	(5.527.365)	(5.929.030)	(13.809.791)
Despesas do Fundo	(644.975)	(647.445)	(647.177)	(5.527.365)	(5.929.030)	(13.809.791)
(=) FFO Funds from Operations	5.202.991	4.029.660	4.734.398	51.745.166	55.542.279	103.041.730
Receitas Não-Recorrentes CRIs	-	-	-	1.145.440	1.145.440	3.942.687
Receitas Não-Recorrentes FILS (Líquido IR)	(1.741)	(2.640)	(93.984)	1.533.350	1.396.368	5.799.765
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-	(1.128.754)
(=) Resultado Final	5.201.249	4.027.020	4.640.414	54.423.955	58.084.087	111.655.427
Reservas	346.586	1.520.815	907.421	(803.784)	88.269	(1.785.544)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(74.684)	(74.684)	(159.190)
(=) Rendimento Distribuído	5.547.835	5.547.835	5.547.835	53.545.488	58.097.673	109.710.693
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,00	1,00	1,00	13,06	14,40	46,37
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	13,25%	12,72%	12,72%	14,94%	15,01%	19,15%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

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

Dividend Yield² | Spread ajustado sobre CDI



2 - Dividend yield calculado com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o CDI do mês anualizado, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa justa.

● Dividendo



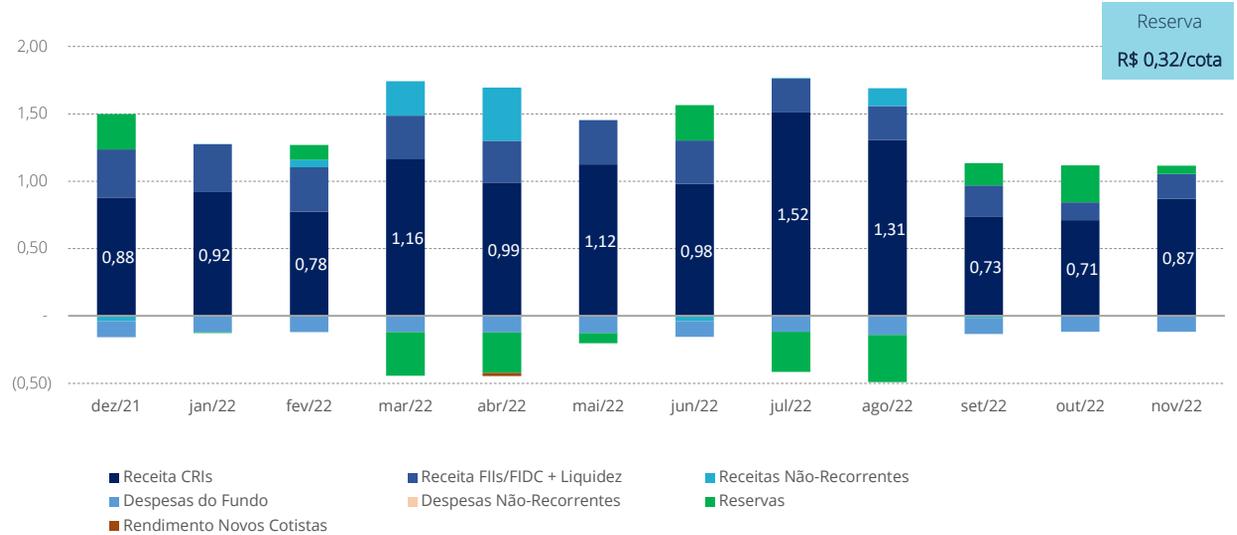
■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado) ■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)



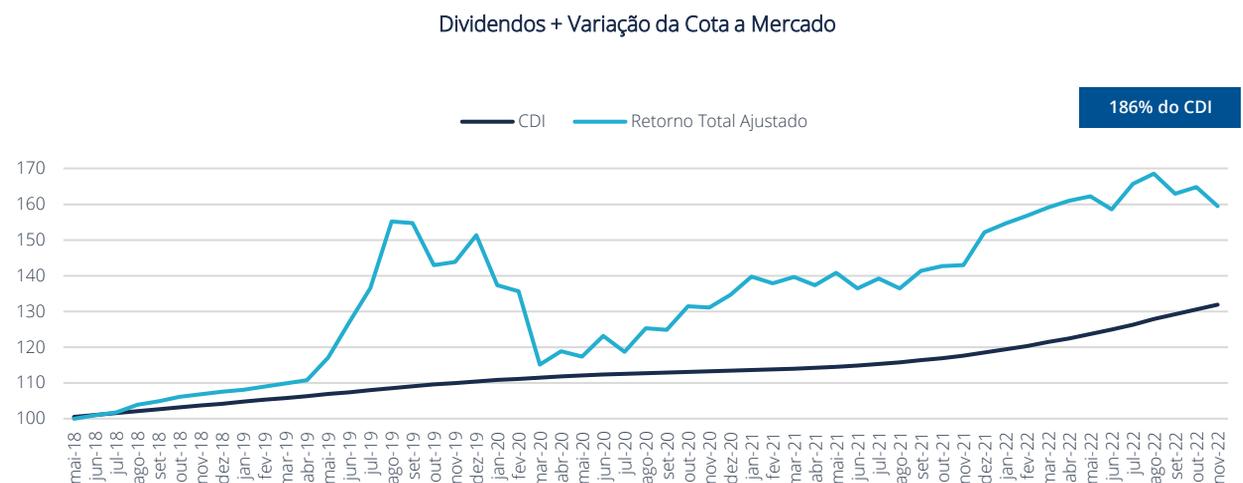
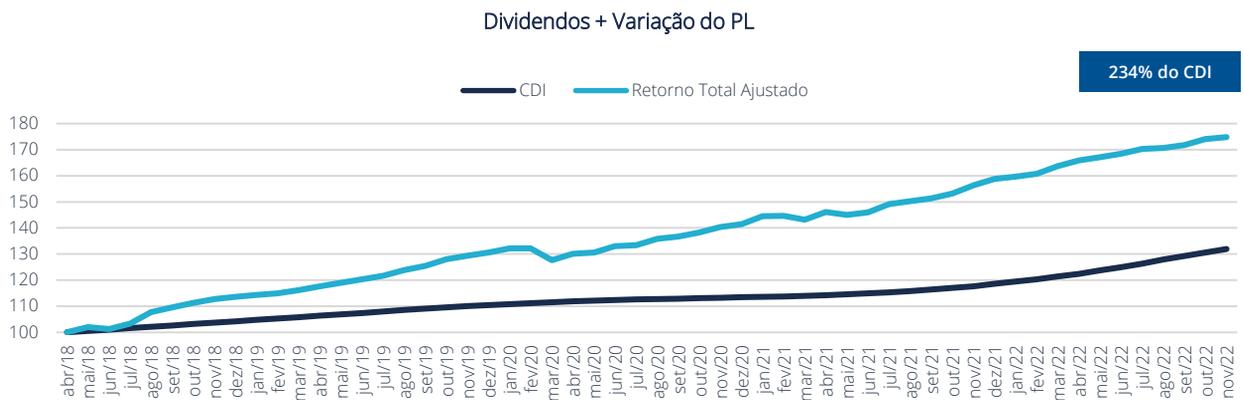
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

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



Retorno Total Ajustado³



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

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 73%

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 | 20%

Posições táticas em CRIs ou FILS de CRI

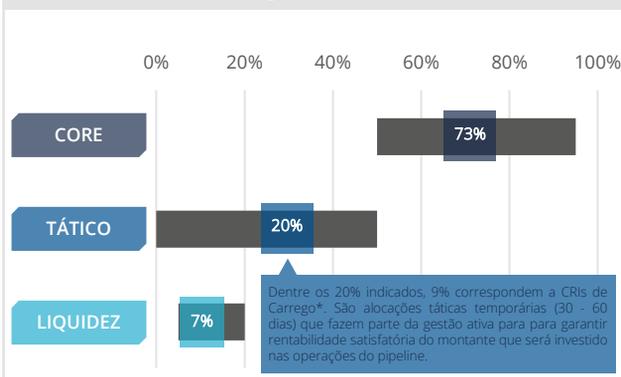
- > CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILS de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos
- > FILS de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 7%

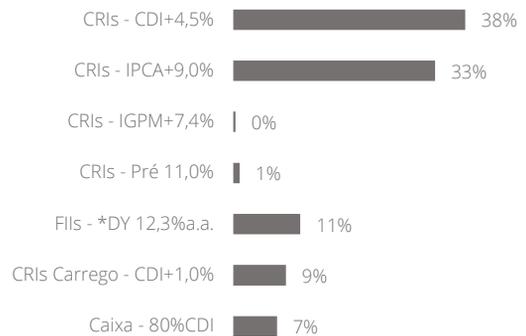
Recursos aguardando alocação futura

- > 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



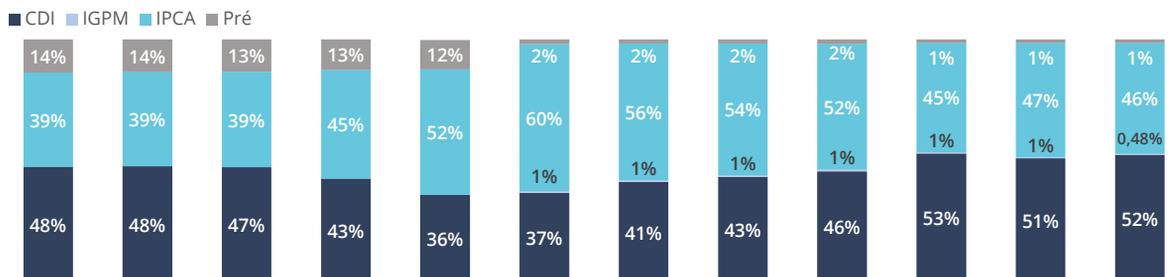
Indexação e Spread MTM - % do PL



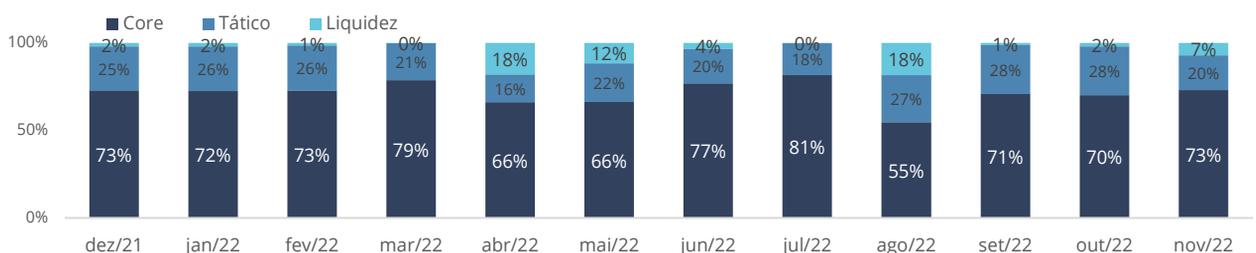
*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra

*Os CRIs classificados como "Carregos" são alocações temporárias de curto prazo, entre 30-60 dias, mantidas até finalizarmos os investimentos que estão em curso nos CRIs Core do pipeline. Essas alocações remuneraram em média CDI+1,0% ao ano, o que representa 32% a mais do que o caixa remunera hoje (80% do CDI).

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia

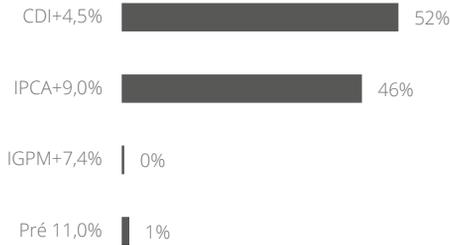


RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

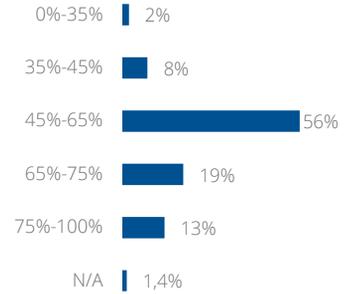
Novembro 2022 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

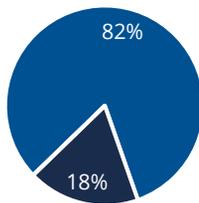
Spread MTM Médio por Indexador¹ - % da carteira de CRIs



Alocação por LTV - % da carteira de CRIs

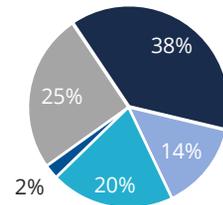


Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



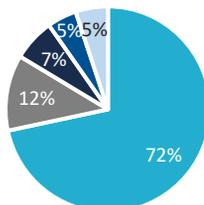
■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



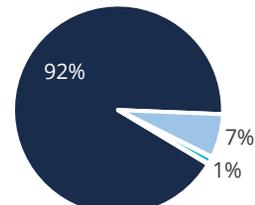
■ Locação Mult. ■ Carteira Pulv. ■ Corporativo
■ Estoque ■ Financ. Obra

Sector Imobiliário - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Loteamento
■ Galpão Logístico ■ Multipropriedade
■ Outros

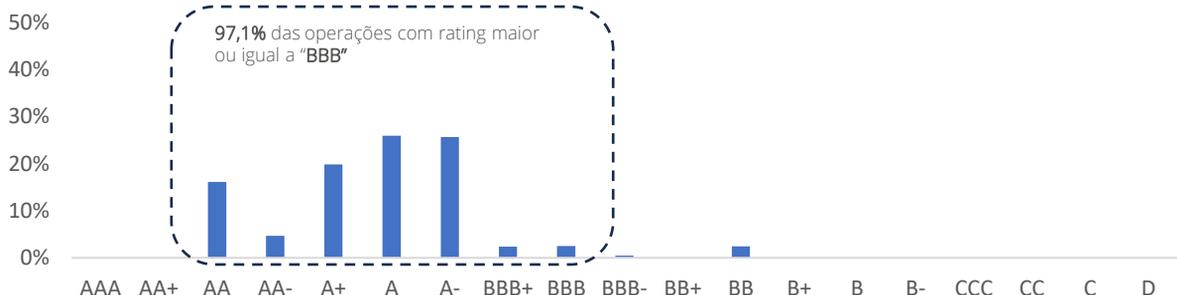
Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



■ Sudeste ■ Sul ■ Norte

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

Rating RBR



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBY11

Novembro 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 Carteira MRV II	A+	CDI+	3,00%	3,73%	41,5	40,6	7,4%	3,3	set-27	Corporativo	Core	76,9%
CRI Pinheiros	AA	CDI+	5,00%	5,00%	38,2	38,2	6,9%	0,9	jul-23	Corporativo	Core	59,0%
CRI Lote 5	A	IPCA+	11,00%	12,12%	40,0	37,7	6,8%	2,1	jun-27	Financ. Obra	Core	45,2%
CRI Setin Perdizes	A+	CDI+	4,00%	4,03%	28,9	28,9	5,2%	1,4	jul-25	Estoque	Core	65,2%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,50%	5,90%	29,1	26,7	4,8%	1,0	abr-24	Corporativo	Core	37,2%
CRI Carteira MRV CDI	A-	CDI+	3,50%	3,50%	25,2	24,3	4,4%	1,3	jun-27	Carteira Pulv.	Core	64,6%
CRI You	A	CDI+	5,00%	5,00%	21,7	21,4	3,9%	1,8	mai-26	Financ. Obra	Core	61,7%
CRI Lindenber	A-	IPCA+	8,15%	9,12%	21,3	20,6	3,7%	2,5	mar-26	Corporativo	Core	72,2%
CRI Gramado Laghetto	A	IPCA+	9,00%	10,01%	19,1	18,7	3,4%	2,1	jul-27	Carteira Pulv.	Core	53,5%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	18,7	18,7	3,4%	1,6	jan-26	Estoque	Core	61,5%
CRI Tarjab Origem	A-	CDI+	5,00%	5,00%	15,8	15,8	2,9%	2,1	jul-25	Financ. Obra	Core	73,0%
CRI Carteira MRV IPCA	A-	IPCA+	9,00%	9,44%	16,1	15,6	2,8%	1,3	jun-27	Carteira Pulv.	Core	64,6%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	7,75%	6,42%	10,8	10,8	2,0%	6,1	fev-32	Corporativo	Core	75,8%
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	9,67%	10,1	10,0	1,8%	4,7	ago-32	Carteira Pulv.	Core	60,6%
CRI Pulverizado	BB	IPCA+	7,30%	7,35%	9,9	9,8	1,8%	3,0	set-32	Carteira Pulv.	Core	65,0%
CRI Creditu	A-	IPCA+	7,30%	7,29%	8,4	8,3	1,5%	1,5	fev-52	Carteira Pulv.	Core	54,2%
CRI TPA Jardins	A	IPCA+	8,70%	9,79%	8,0	7,9	1,4%	1,9	ago-26	Estoque	Core	67,1%
CRI Tarjab	A+	CDI+	5,50%	5,50%	6,5	6,5	1,2%	1,1	ago-23	Corporativo	Core	51,3%
CRI Tabas	BBB+	CDI+	9,00%	9,00%	5,8	5,8	1,0%	0,6	set-23	Locação Mult.	Core	N/A
CRI Baroneza	A-	Pré	11,00%	11,24%	5,8	5,8	1,0%	0,1	jan-23	Corporativo	Core	64,1%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	7,22%	5,8	5,7	1,0%	5,6	mar-36	Carteira Pulv.	Core	62,8%
CRI Munir Abbud V. Madalena	A	CDI+	4,50%	4,50%	5,1	5,1	0,9%	3,1	jun-27	Financ. Obra	Core	68,2%
CRI Mora	A-	IPCA+	9,50%	9,28%	3,7	3,7	0,7%	5,1	set-30	Locação Mult.	Core	40,2%
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	6,59%	3,7	3,6	0,7%	6,9	abr-36	Carteira Pulv.	Core	32,7%
CRI Munir Abbud Jardins	A	CDI+	4,50%	4,50%	2,8	2,8	0,5%	0,3	ago-27	Corporativo	Core	19,4%
CRI Wimo	A+	IPCA+	7,50%	7,98%	2,1	2,1	0,4%	5,0	jan-36	Carteira Pulv.	Core	28,2%
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	6,57%	1,9	1,9	0,4%	6,5	out-40	Carteira Pulv.	Core	50,0%
CRI Longitude Estoque	A-	CDI+	5,00%	5,00%	1,6	1,6	0,3%	0,9	nov-23	Estoque	Core	82,7%
CRI Habiarte	A-	CDI+	6,00%	6,00%	1,5	1,5	0,3%	1,5	jan-26	Corporativo	Core	50,0%
CRI Tourmalet Mez 1	BBB-	IGPM+	7,75%	8,10%	1,2	1,2	0,2%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	53,3%
CRI Tourmalet Mez 2	BBB-	IGPM+	6,00%	6,45%	0,9	0,8	0,1%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	84,9%
CRI Longitude	A-	IPCA+	9,50%	10,19%	0,3	0,3	0,0%	3,1	out-32	Carteira Pulv.	Core	45,2%
Carteira de CRIs	CDI+		4,52%	4,48%	411,4	402,4	73%	2,3	-	-	-	59%
	IPCA+		8,28%	8,96%								

* 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)
 *CRI JFL Jardim Faria Lima: Retorno estimado de IPCA+7,75%a.a. (taxa de aquisição IPCA+7,15% adicionados ao prêmio de 0,60%a.a.);
 *CRI Pulverizado: Retorno estimado de IPCA+10,00%a.a. (taxa de emissão + kicker (prêmio);
 *CRI Lote 5: Retorno estimado de IPCA+11,00%a.a. (taxa de emissão + kicker (prêmio);
 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*
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	100,20	2,3%	12,90	1,10	14,2%
GCR11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	92,20	1,7%	9,13	1,10	14,0%
SOPP	FII RBR Special Opp	Tático	78,68	1,6%	8,74	0,66	10,5%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	94,23	1,5%	8,51	1,00	11,9%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	8,63	1,3%	6,98	0,10	12,7%
SIGR11	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,9%	5,00	1,00	12,7%
XPCI11	XP crédito imobiliário	Tático	84,25	0,6%	3,42	0,67	8,5%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	93,89	0,5%	2,83	0,75	9,4%
BLMC11	Bluemacaw Crédito Imobiliário	Tático	84,32	0,4%	2,11	0,70	8,7%
SIGR11	Sig Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	100,00	0,9%	5,00	1,00	12,7%
Carteira de FIIs				12%	64,6		12,3%

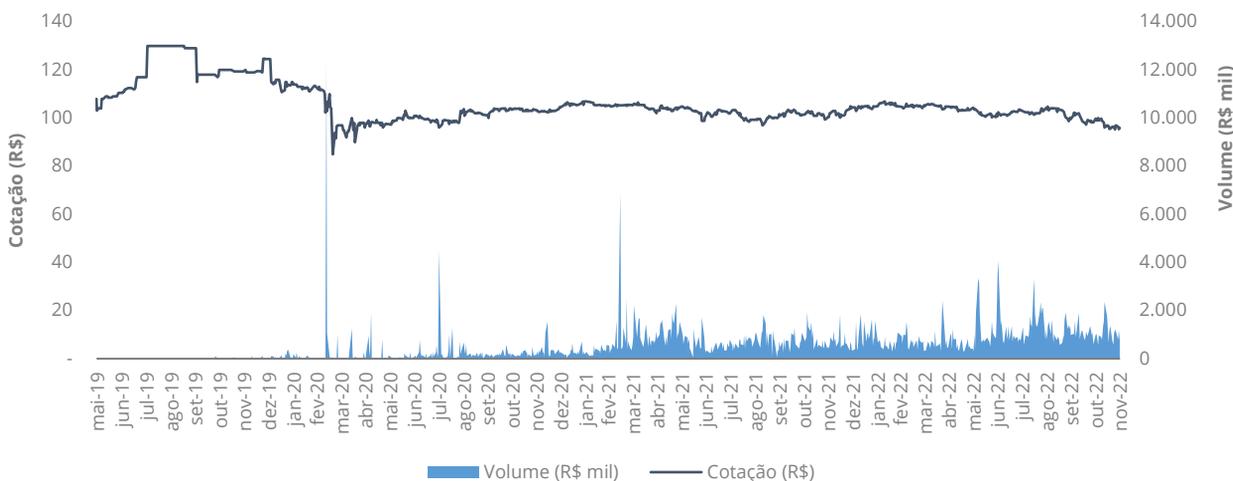
RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 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	nov/22	out/22	set/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	225.750	217.673	228.259	2.225.006	2.160.856
Cotação Fechamento	R\$ 95,96	R\$ 99,72	R\$ 99,71	R\$ 98,93	R\$ 98,93
Volume Total (R\$'000)	R\$ 21.913	R\$ 21.735	R\$ 23.315	R\$ 227.337	R\$ 221.893
Volume Diário Médio (R\$'000)*	R\$ 1.096	R\$ 1.087	R\$ 1.110	R\$ 993	R\$ 961



* 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")	Benchmark IPCA + Yield IMA-B 5 (calculado sobre a distribuição de rendimentos)
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	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 5ª Emissão (ago/22): 1.628.088
Prazo de Duração: Indeterminado	

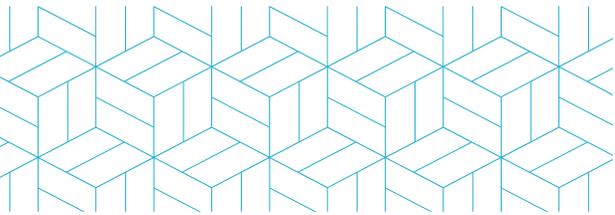
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI Carteira MRV II

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 3,0%
Vencimento	set-27

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional segurada, totalizando 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).



CRI Pinheiros

Devedor	SPE Capitão Antônio Rosa
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 5%
Vencimento	Jul-23

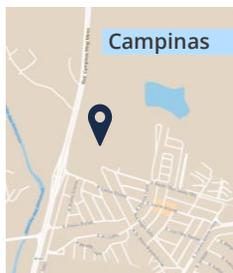
Operação de financiamento à aquisição de terreno localizado entre a Rua dos Pinheiros e a Av. Rebouças, em São Paulo, região em ampla expansão e uma das mais valorizadas da cidade em termos residenciais, comerciais e gastronômicos, onde será incorporado um projeto mixed-use. Conta com a alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas e LTV limitado a 55%.



CRI Lote 5

Devedor	Lote 5
Setor Imobiliário	Loteamento
Taxa	IPCA+ 11,0%
Vencimento	Jun-27

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



CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 4,00%
Vencimento	jul-25

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas de médio-alto padrão localizadas no bairro de Perdizes em São Paulo. A operação conta com garantia corporativa, aval do sócio, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.



CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA + 4,5% - 5,0%
Vencimento	abr-24

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

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



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Principais CRIs

CRI Carteira MRV CDI

Devedor	MRV
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	jun-27

O CRI Carteira MRV CDI é uma operação de carteira de créditos pulverizada, originada a partir da aquisição de imóveis do portfólio da MRV. Os créditos são diversificados, com uma maior concentração em SP e RJ, foram utilizados critérios de qualidade de crédito histórica dos mutuários, faixa de rating (sendo que foram selecionados apenas os créditos com as melhores notas de crédito), inadimplência e outros. Além disso, a operação conta com uma relevante sobrecolateralização de recebíveis e fundo de reserva.



CRI You

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

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

you,inc



CRI Lindenberg

Devedor	Lindenberg
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 8,15%
Vencimento	mar-26

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.



CRI Gramado Laghetto

Devedor	Athiva
Setor Imobiliário	Multipropriedade
Taxa	IPCA + 9,00%
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%)
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.



RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **5 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	28% do PL
<p>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.</p>	

Principais Garantias <ul style="list-style-type: none"> • Alienação Fiduciária dos Imóveis; • Alienação de Quotas da SPE; • Cessão Fiduciária de Contrato de Locação; • Fundo de Reserva; • Aval/Fiança. 	Monitoramento e Mitigantes <ul style="list-style-type: none"> • 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 Kinea Pinheiros

	Fluxo	Garantias
	Pagamento proveniente do balanço da incorporadora.	Alienação fiduciária dos lotes localizados em Pinheiros, São Paulo e alienação fiduciária de quotas da SPE.

Carteira Pulverizada	19% do PL
<p>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)</p>	

Principais Garantias <ul style="list-style-type: none"> • Alienação Fiduciária dos Imóveis; • Cessão Fiduciária de Recebíveis; • Fundo de Reserva; • Coobrigação (se houver). 	Monitoramento e Mitigantes <ul style="list-style-type: none"> • 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	Garantias
	Proveniente da carteira de clientes com financiamento a um empreendimento em Gramado-RS originada pela Athiva Brasil, responsável também pela cobrança dos créditos.	Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel envolvido e fundo de reserva, fiança e coobrigação.

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Locação Multidevedor

2% 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

10% 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.

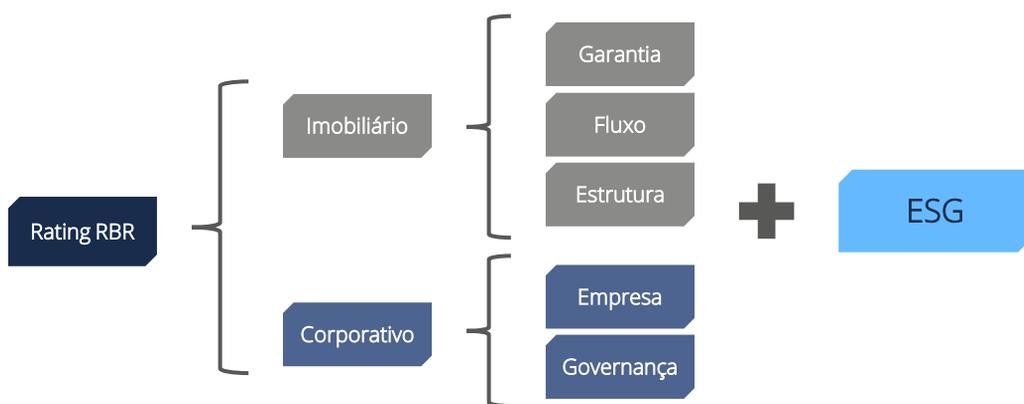
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações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



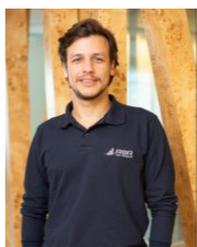
Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

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 montantes superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

 Conceitos – Série Educacional

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

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

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

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

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

- Percentual do CDI (X% CDI): A remuneração do título é atrelada 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*.