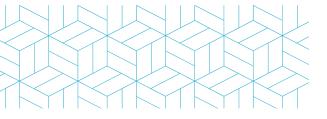


RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado









Abril 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de abril foi marcado pelo investimento de R\$ 60,9MM em 4 novas operações, detalhadas a seguir:

- Investimento no primário de R\$ 32,7MM no CRI Lux, que possui um retorno total
 esperado de CDI+ 4,81%. A operação consiste em um empréstimo ponte para a
 Incoporadora Lux, com a finalidade de financiar a aquisição de um terreno prime
 localizado no bairro da Vila Nova Conceição na Capital de São Paulo, para posterior
 construção de um empreendimento de altíssimo padrão. A operação conta com
 Alienação Fiduciária do terreno alvo, bem como um terreno adicional no Jardins, Aval da
 Holding e dos sócios e Fundo de Reserva de 3 PMTs.
- Investimento de R\$ 9,5MM no CRI Tarjab Altino CDI, que possui um retorno total
 esperado de CDI+ 5,65%. Trata-se de uma operação de crédito com a Incorporadora
 Tarjab de financiamento à aquisição de terreno e obra para um empreendimento
 localizado na Vila Mariana. A operação conta com Alienação Fiduciária do Imóvel alvo,
 Alienação Fiduciária de Cotas da SPE detentora do projeto, Aval da Holding e dos
 sócios, bem como Fundo de Reserva de 2 PMTs.
- Investimento no primário de R\$ 5MM no CRI Arqos que remunera a CDI+ 7,50% a.a.. Trata-se de uma operação de crédito com a Incorporadora Arqos para antecipação de resultado de um empreendimento residencial horizontal de alto padrão localizado em Alphaville, Barueri-SP. O projeto é um condomínio de casas, que já foi lançado e possui boa performance de vendas. A operação possui robusta estrutura de garantias, que inclui Alienação Fiduciária de Quotas da SPE detentora do projeto, Cessão Fiduciária de recebíveis do empreendimento, bem como Fiança da holding e dos sócios da companhia. Por fim, a dívida conta com colateral superior a 300%.

Além disso, foram investidos R\$ 17,5MM em operações que já faziam parte da carteira de CRIs do Fundo e realizadas outras movimentações que totalizam R\$ 14,4MM em compras e R\$ 2MM em vendas.

Assim, fechamos o mês com 44 operações, todas em dia com suas obrigações financeiras. Dentre elas, 97% são operações exclusivas ou com ancoragem RBR, isto é, foram originadas, estruturadas e investidas na totalidade ou ancoradas por nós.

Conforme indicado no relatório gerencial de nov/23, rebaixamos o rating do CRI Seed devido a performance de obras e vendas abaixo do esperado e importantes aspectos financeiro-operacionais da incorporadora. Naquele momento estávamos trabalhando na construção de um plano de ação para endereçar os pontos de melhoria necessários e nos comprometemos em trazer atualizações ao longo dos próximo meses sobre os impactos do plano de ação. Neste mês, trazemos uma atualização da operação na Seção de Rating da pág. 3.

Distribuímos em **abril R\$ 0,95/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,21% a.a., equivalente a uma rentabilidade ajustada¹ de CDI+ 2,97% a.a.. Para as novas cotas, foi distribuído o dividendo pró rata das aplicações financeiras referente ao período, desde a integralização até o fechamento do mês de abril. Além disso, contamos com reserva de R\$ 0,17/cota, além do resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído de R\$ 0,03/cota.

Principais Características do Portfólio



Î∎. Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês R\$ (),95 /	cota
---	--------	------

> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado) 0,96% a.m.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado) 12,21% a.a.

Dividendo Distribuído Últimos 12M
 R\$ 13,11 / cota

> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado) 13,31% a.a.

Volume Diário Médio Negociado R\$ 3,9 Milhões

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 iurídica



¹ Rentabilidade ajustada calculada a partir da distribuição acumulada dos últimos 12 meses sobre cota de fechamento do período, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada. Spread sobre o CDILTM (últimos 12 meses).

i Informações do Fundo

Data de Início Administrador Cotistas Cotas Emitidas Patrimônio PL / Cota Mercado / Cota Taxas Gestão: 1,1% a.a. Mai/18 BTG Pactual R\$ 1.249.870.780.98 R\$ 97.88 R\$ 98.51 64.645 12.769.521 Adm.: 0.16% a.a.

^{**} Os materiais podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador

















Perf.: 20% > IPCA + Yield IMA-B 5

l – Spreads médios calculados pela média das taxas marcadas a mercado dos CRIs por indexador ponderada pelo montante MtM das operações † Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura



Abril 2024 | Relatório Mensal

🖈 Atualização de Rating das Operações do Portfólio

Periodicamente realizamos atualizações de Rating que seguem o modelo Proprietário da RBR que classifica, com base em parâmetros objetivos, o nível de risco de cada uma das operações investidas. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. Maiores detalhes na seção Metodologia de Análise - Rating RBR deste relatório. O rating RBR é o resultado final de um processo de monitoramento interno. Ao longo do processo, buscamos identificar contratempos que possam, futuramente, quando não tratados, se materializarem em eventos de deterioração de crédito. O diagnóstico nos permite atuar junto aos devedores em busca de soluções. O intuito da atualização é compartilhar com os investidores o nosso processo de avalição de risco das operações. As atualizações são realizadas, no máximo, a cada 12 meses ou antes, quando ocorrem eventos positivos ou negativos que impactem os parâmetros das operações.

Atualmente, 100% das operações em carteira seguem em dia com as suas obrigações financeiras. Todas as operações re-avaliadas neste mês tiveram seu rating mantido, por não terem apresentado mudança relevante nos seus parâmetros de risco.

Informação	# CRIs	% PL	% Carteira
Resumo Total			
Ratings atualizados	43	58%	100%
Ratings desatualizados	0	0%	0%
Resumo Ratings Atualizados			
Ratings atualizados	43	58%	100%
Ratings atualizados Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses)	43 15	58% 23%	100%
Ratings invest, recentes			
Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses) Ratings revisados	15	23%	40%
Ratings invest, recentes (ultimos 12 meses) Ratings revisados (últimos 12 meses)	15	23%	40%

Acesse os comentários sobre os ratings revisados nos relatórios dos meses anteriores.

Atualização CRI Seed | Abril/24

O CRI Seed, que atualmente (abril/24) representa uma exposição de 1,4% do PL do RBRY11, financia o desenvolvimento de seis empreendimentos de casas de alto padrão localizado em regiões privilegiadas na cidade de São Paulo/SP. Após uma completa análise da situação da empresa e dos empreendimentos em garantia — tendo em vista o cenário desafiador e as limitações da Devedora — a RBR, como credora, em conjunto com os demais investidores Terrenistas, e em acordo com a companhia, implementou um amplo plano de ação que resultou na substituição integral da empresa na gestão do projetos.

Essa alteração engloba todas as etapas da incorporação: obra, vendas, aporte de capital para conclusão dos empreendimentos, monitoramento, relação com os compradores e outros. Utilizamos o nosso time interno de incorporação na implementação deste operacional. A conclusão desse processo de troca de gestão ocorrerá nas próximas semanas e, em seguida, remarcaremos o preço do ativo na carteira, reajustando a taxa de juros da operação levando em consideração premissas conservadoras. No cenário conservador atual, não vislumbramos qualquer impacto sobre o principal da dívida, com um retorno final estimado em IPCA+ 7,25% a.a..

Esse trabalho — apesar de não ser o cenário base — eventualmente faz parte de uma estratégia diversificada de Crédito Estruturado, e mostra a importância do monitoramento próximo que fazemos em todas as operações investidas, atacando os problemas quando necessário, algo fundamental para uma gestão ativa de qualidade. Traremos mais atualizações ao longo ano sobre a operação.















Abril 2024 | Relatório Mensal



Novas entidades apoiadas

Anualmente, a RBR revisa seu programa de investimentos sociais, visando avaliar as entidades apoiadas e novas iniciativas. A partir desse ano, além de manter o apoio às entidades que fizeram parte do nosso programa em 2023, a RBR começou a apoiar duas novas entidades sociais. Ficamos felizes de continuar expandindo o programa para gerar impacto na nossa sociedade.

A primeira entidade que começamos a apoiar em 2024 é a Fundação Estudar. A Fundação Estudar foi criada em 1991 pelos empresários Jorge Paulo Lemman, Marcelo Telles e Beto Sucupira, com o objetivo de conceder bolsas de estudo a jovens de alto potencial. Desde então, a Fundação iniciou programas específicos para auxiliar na trajetória de estudo e formação de jovens, como o Programa "Prep Estudar Fora", criado em 2011, para apoiar o acesso à graduação no exterior para jovens brasileiros do Ensino Médio, por meio do auxílio e acompanhamento no processo de inscrição para as universidades. Além desse programa, a Fundação oferece várias outras iniciativas ligadas ao desenvolvimento de jovens e de lideranças, criando uma vasta comunidade de líderes impactados pela Fundação.





A segunda entidade que passou a ser apoiada é o Todos Pela Educação, uma organização de advocacy que trabalha, desde 2006, junto a atores da sociedade civil e autoridades governamentais para contribuir com a Educação no Brasil. Não ligada à entidades governamentais ou partidos, a comunidade do Todos atua estrategicamente na promoção do debate sobre pautas da Educação no país, inclusive na produção de propostas de políticas públicas, estudos e monitoramento sobre tais iniciativas, com articulação ativa junto ao Poder Público e a atores-chave (líderes de comunidade, especialistas, estudantes e professores). Recentemente, a entidade lançou iniciativa "Educação Já!", que visa articular várias entidades em torno de iniciativas ligadas à reformulação do Ensino Médio e à criação de políticas para a Primeira Infância.

(IIII) Cenário Macro Econômico

Nos Estados Unidos, os PMIs vieram mais retraídos e uma primeira estimativa do PIB do primeiro semestre abaixo do esperado (Actual: 1.6%; Avg: 2.5%; Low: 1.7%; Last (4Q): 3.4%) – embora com composição que ainda sugere uma economia resiliente. Olhando para a inflação, no entanto, enquanto o dado de março veio em linha com as expectativas de mercado (0.3%), o dado do primeiro trimestre surpreendeu as expectativas para cima (3.7% vs. est. 3.4%). Na decisão monetária do FOMC, Jerome Powell apresentou um discurso mais dovish, sinalizando o início do processo de quantitative tightening em junho, ainda afastando a possibilidade de subidas nas taxas de juros nas próximas reuniões. Adicionalmente, o non-farm payroll veio abaixo das expectativas (175k vs. est. 240k), depois de quatro leituras com surpresa relevante para cima.

No Brasil, o CAGED veio acima das expectativas pelo terceiro mês seguido (244k vs. est. 193k). Além disso, a Moody's manteve o rating soberano do Brasil, porém aumentou o viés de neutro para positivo. Acerca do próximo COPOM, um corte de 25 bps ainda é considerado o cenário mais provável pelos players - embora a chance de um corte maior tenha aumentado, e o outlook para próximas reuniões também ser mais promissor.

Com um cenário mais turbulento e incerto, a NTN-B de 2035 saiu de 5,88% para 6,29% a.a., maior patamar desde março de 2023. O Ibovespa e IFIX tiveram performance negativa de (-0,84% e -0,64%).

Dentro dos FIIs, com o movimento de abertura de curva, os FII de Recebíveis voltam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance positiva de 3,74% no mês vs IFIX Tijolo de 1,11%. O apetite dos investidores de varejo para ofertas primárias de FIIs de Tijolo, favorecidas nos trimestres anteriores, começaram a diminuir em maio.

















Abril 2024 | Relatório Mensal

🗂 Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota como rendimento referente ao mês de abril/2023. O pagamento ocorreu no dia 17/05/2024 aos detentores de cotas em 10/05/2024. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Resultado RBRY11 (R\$)	abr/24	mar/24	fev/24	Acum. 2024	12M	Início
(+) Receitas	14.546.258	11.841.993	10.934.925	48.150.031	108.982.656	261.392.598
Juros (CRI)	9.458.255	7.462.175	7.776.843	32.280.222	75.527.647	166.092.266
Correção Monetária (CRI)	1.560.331	2.171.273	1.228.460	5.650.217	11.600.194	36.817.260
Dividendos de FIIs/FIDC	1.279.497	1.289.740	1.072.055	4.782.983	10.611.108	38.759.069
Liquidez	2.248.175	918.805	857.568	5.436.609	11.243.707	19.724.003
(-) Despesas	(1.350.656)	(1.092.895)	(1.087.632)	(4.625.232)	(10.545.441)	(27.631.090)
Despesas do Fundo	(1.350.656)	(1.092.895)	(1.087.632)	(4.625.232)	(10.545.441)	(27.631.090)
(=) FFO Funds from Operations	13.195.603	10.749.098	9.847.293	43.524.800	98.437.215	233.761.508
Receitas Não-Recorrentes CRIs	15.455	260.620	-	276.075	2.630.360	10.419.052
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	220.257	147.858		379.575	283.209	6.077.635
Despesas Não-Recorrentes	(756.439)	(756.439)	(756.439)	(2.269.316)	(2.572.305)	(5.625.719)
(=) Resultado Final	12.674.876	10.401.138	9.090.854	41.911.134	98.778.480	244.632.476
Reservas	(1.487.767)	(356.531)	1.054.199	12.473	841.563	(2.137.829)
Rendimento Novos Cotistas	(1.644.733)	(25.683)		(1.670.416)	(4.393.132)	(4.552.323)
(=) Rendimento Distribuído	9.542.377	10.018.924	10.145.053	40.253.191	95.226.910	237.942.325
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,95	1,00	1,01	4,01	13,11	65,43
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	12,21%	12,57%	12,85%	12,71%	13,31%	

^{*} Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

Rentabilidade, Dividendo e Dividend Yield - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui

Rentabilidade Dividendos Ajustada² (a.a.) I Spread sobre CDI LTM (últimos 12 meses)



² Rentabilidade ajustada calculada a partir da distribuição acumulada dos últimos 12 meses sobre cota de fechamento do período, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada. Spread sobre o CDI LTM (últimos 12 meses)..











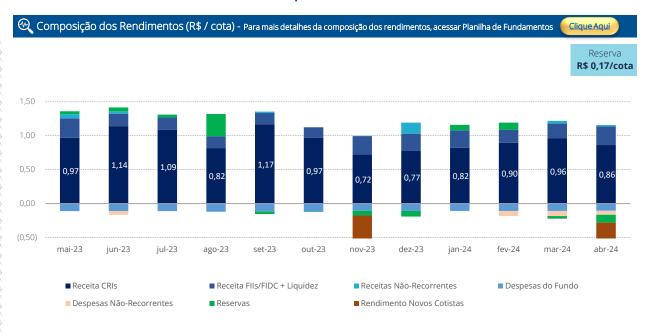






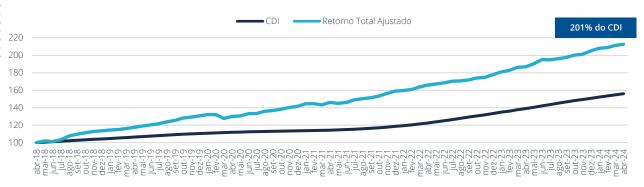


Abril 2024 | Relatório Mensal



Retorno Total Ajustado ³

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



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























Abril 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

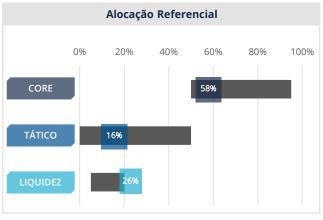
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

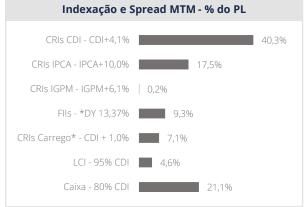
CORE | 58% Principal e mais importante estratégia do Fundo

Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

LIQUIDEZ | 26% Recursos aguardando alocação futura

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



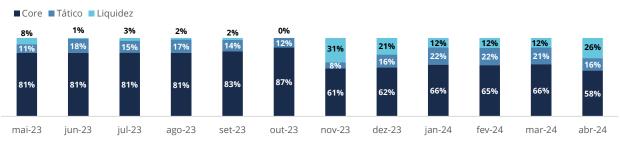


*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra
*Os CRIs classificados como "Carrego" são alocações temporárias de curto prazo, entre 30-60 dias, mantidas até finalizarmos os investimentos que estão em curso nos CRIs Core do pipeline. Essas alocações remuneram 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















Abril 2024 | Relatório Mensal

🗂 Tabelas de Sensibilidade

As tabelas abaixo apresentam a sensibilidade da taxa média MTM da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

De forma ilustrativa, a tabela indica a rentabilidade anual equivalente, no cenário hipotético em que o investidor adquire a carteira de CRIs do fundo, com o mesmo ágio/deságio observado na cota a mercado, e carrega todos os papéis adquiridos até o vencimento de cada um deles.

Incluímos na planilha de fundamentos uma versão interativa das tabelas de sensibilidade, em que é possível alterar as premissas utilizadas para o cálculo da sensibilidade. Para acessar:

Disclaimer

* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIIs e outros. Obs.: As informações apresentadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

			mpleta de CRI lente em CDI+
	Preço Mercado	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	97,00	4,28%	3,02%
	97,25	4,18%	2,92%
	97,50	4,08%	2,82%
	97,75	3,99%	2,73%
	98,00	3,89%	2,63%
	98,25	3,80%	2,54%
Cota Mercado (30/04)	98,50	3,70%	2,44%
	98,75	3,60%	2,34%
	99,00	3,51%	2,25%
	99,25	3,42%	2,16%
	99,50	3,32%	2,06%
	99,75	3,23%	1,97%
	100,00	3,14%	1,88%
	100,25	3,05%	1,79%

¹Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

		Carteira A	tual e	Premissas
PL (30/04)		1.249.870.781		Cota PL (30/04
Alocação em CRIs de Carteira (%PL)		57,9%		Cota Mercado
CRIs CDI (%PL)		40,3%		Ágio / Deságio
CRIs IPCA (%PL)		17,5%		
CRIs IGPM (%PL)		0,2%		DY Últimos 12
				(sobre cota a
Alocação em Caixa (%PL)		21,12%		Último DY Anı
Alocação em LCI (%PL)		4,63%		(sobre cota a
Alocação em FIIs (%PL)		9,27%		(20016 COTA 4
Alocação em CRIs Carrego (%PL)		7,12%		Premissas* (a
				CDI
Carteira (30/04)	Aquisição	MTM		IPCA

Cota PL (30/04)	97,88
Cota Mercado (30/04)	98,51
Ágio / Deságio sobre PL	0,64%
DY Últimos 12 meses	13,31%
(sobre cota a mercado)	12,2170
Último DY Anualizado	12,21%
(sobre cota a mercado)	12,2170
Premissas* (a.a.)	
CDI	11,11%
IPCA	4,61%
IGPM	3,90%

* indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano
--

Metodologia

(i) como projeção do CDI até a Duration, a curva Pré divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês; (ii) como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;

uia atil do mes, (iii) como projeção do IGPM até a Duration, o último Relatório Focus divulgado no mês.

CRIs CDI+

CRIs IPCA+

CRIs IGPM+

Duration (Carteira)







4,38%

8,73%

6,93%



4,12%

10,01%

6,11%

2.75

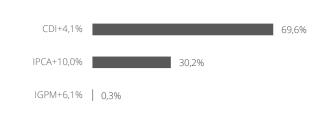




Abril 2024 | Relatório Mensal

🖺 Classificação dos CRIs

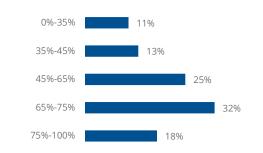
Spread MTM Médio por Indexador 1 - % da carteira de CRIs



Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



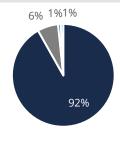
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



Tipo de Risco - % da carteira de CRIs

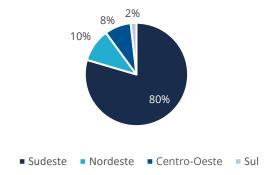


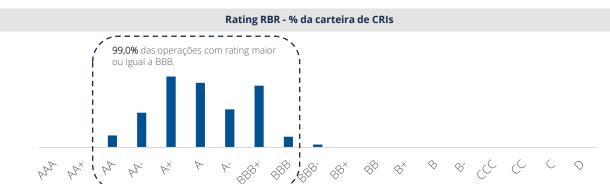
Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



- Residencial
- Galpão Logístico
- Laje Corporativa
- Loteamento

Localização das Garantias - % da carteira de CRIs

























Abril 2024 | Relatório Mensal

Lista de CRIs - Para			C14.5 1111 C5C			ria ac r aria	arricheos	<u>Clique</u>	- IO GAT			
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	LT
CRI Tael*	A+	CDI+	4,00%	3,28%	74,0	74,0	5,9%	3,0	ago-29	Financ. Obra	Core	74,2
CRI MOS Jardins e Pinheiros*	BBB+	IPCA+	10,21%	10,69%	52,0	51,6	4,1%	2,1	dez-25	Financ. Obra	Core	45,
CRI FGR	Α	IPCA+	9,50%	10,52%	49,8	48,0	3,8%	4,3	dez-33	Financ. Obra	Core	45,
CRI JFL Parque da Cidade*	Α	CDI+	4,11%	4,00%	44,3	44,2	3,5%	4,5	out-33	Locação Mult.	Core	72,
CRI Epson	BBB+	CDI+	5,00%	5,00%	36,0	36,0	2,9%	2,5	dez-26	Corporativo	Core	59,
CRI Lux*	Α	CDI+	4,81%	3,15%	32,7	32,7	2,6%	1,3	out-25	Corporativo	Core	80,
CRI Moura Dubeux	A+	CDI+	3,00%	3,00%	31,4	31,4	2,5%	3,4	nov-28	Estoque	Core	71
CRI Patriani	A-	CDI+	5,00%	5,08%	30,0	30,0	2,4%	2,2	ago-26	Financ. Obra	Core	81
CRI Share Butantã	AA-	CDI+	3,70%	3,82%	29,3	29,1	2,3%	3,4	dez-28	Locação Mult.	Core	41
CRI You	A-	CDI+	5,00%	5,00%	25,6	25,3	2,0%	2,1	mai-26	Financ. Obra	Core	72
CRI Emergent Cold	AA-	CDI+	3,50%	3,54%	25,2	24,9	2,0%	1,4	jan-26	Corporativo	Core	45
CRI Carteira MRV III (Serie II)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	24,6	24,6	2,0%	3,2	dez-27	Corporativo	Core	86
CRI Creditu	BBB+	IPCA+	7,30%	8,82%	28,7	24,4	2,0%	1,3	fev-52	Carteira Pulv.	Core	77
CRI Pulverizado	A-	IPCA+	7,30%	9,04%	26,0	23,5	1,9%	3,0	set-32	Carteira Pulv.	Core	32
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,75%	8,39%	27,2	23,3	1,9%	1,0	abr-24	Corporativo	Core	43
CRI Tarjab Origem	Α	CDI+	5,00%	5,00%	21,8	21,8	1,7%	1,6	jul-25	Financ. Obra	Core	37
CRI Seed	BBB	IPCA+	10,95%	10,99%	21,3	20,6	1,6%	2,7	jun-26	Financ. Obra	Core	73
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	13,0	13,0	1,0%	1,2	jan-26	Estoque	Core	61
CRI Yuny II CDI	BBB+	CDI+	5,00%	5,03%	12,9	12,9	1,0%	2,5	mai-27	Corporativo	Core	75
CRI Verticale	BBB+	CDI+	5,83%	6,86%	12,8	12,7	1,0%	2,4	dez-26	Financ. Obra	Core	29
CRI Carteira MRV III (Serie I)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	11,8	11,8	0,9%	3,2	dez-27	Corporativo	Core	86
CRI Tarjab Lauto	A+	CDI+	5,00%	5,56%	11,8	11,8	0,9%	2,5	out-26	Financ. Obra	Core	67
CRI Setin Perdizes	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	10,4	10,4	0,8%	1,4	jul-25	Estoque	Core	27
CRI Tarjab Altino CDI*	A+	CDI+	5,65%	5,20%	9,5	9,5	0,8%	3,0	abr-28	Financ. Obra	Core	44
CRI Pernambuco*	BBB+	CDI+	5,50%	5,00%	9,4	9,4	0,8%	3,9	out-27	Financ. Obra	Core	38
CRI Alphaville*	A-	CDI+	4,82%	4,50%	9,0	9,0	0,7%	2,4	mar-27	Financ. Obra	Core	15
CRI HM Maxi Campinas	Α	CDI+	5,00%	5,03%	8,7	8,7	0,7%	2,3	mar-27	Financ. Obra	Core	25
CRI Brookfield JK CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,05%	6,3	6,4	0,5%	3,3	dez-27	Corporativo	Core	75
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	CDI+	4,25%	4,25%	5,9	5,9	0,5%	1,8	mar-25	Estoque	Core	53
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	9,97%	5,8	5,7	0,5%	4,4	ago-32	Carteira Pulv.	Core	71
CRI Arqos	BBB-	CDI+	7,50%	7,77%	5,0	5,0	0,4%	2,2	nov-26	Corporativo	Core	19
CRI Carteira MRV V (Serie III)	A+	IPCA+	11,25%	11,86%	5,0	4,9	0,4%	6,0	nov-35	Carteira Pulv.	Core	71
CRI Carteira MRV IV (Serie II)	A+	IPCA+	9,50%	10,59%	4,5	4,3	0,3%	5,8	ago-35	Carteira Pulv.	Core	65
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	10,35%	3,3	3,2	0,3%	2,5	mar-26	Corporativo	Core	15
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	9,70%	3,2	2,7	0,2%	6,9	abr-36	Carteira Pulv.	Core	30
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	9,67%	2,3	2,0	0,2%	5,6	mar-36	Carteira Pulv.	Core	26
CRI Wimo	BBB+	IPCA+	7,50%	9,11%	1,6	1,5	0,1%	5,0	jan-36	Carteira Pulv.	Core	21
CRI Yuny*	Α	CDI+	4,30%	3,50%	1,3	1,3	0,1%	1,0	dez-24	Corporativo	Core	61
CRI TPA Jardins	Α	IPCA+	8,70%	9,40%	3,5	1,3	0,1%	1,5	ago-26	Estoque	Core	42
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	10,16%	1,5	1,2	0,1%	6,7	out-40	Carteira Pulv.	Core	39
CRI Setin SP	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	1,2	1,2	0,1%	1,5	jan-25	Estoque	Core	56
CRI Tourmalet Mez 1	BBB-	IGPM+	7,75%	7,31%	1,0	1,0	0,1%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	44
CRI Tourmalet Mez 2	BBB-	IGPM+	6,00%	4,74%	0,9	0,9	0,1%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	88

^{*} Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades; **Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;

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.

10,01%

741,9

IPCA+





Carteira de CRIs





8,73%







59%





Abril 2024 | Relatório Mensal

hertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado¹
PULV11	RBR Crédito Pulverizado	Tático	9,97	3,3%	40,7	0,12	15,52%
-	FII RBR Special Opp	Tático	75,72	1,5%	18,7	0,67	10,77%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	97,00	1,4%	17,9	1,05	14,11%
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	86,31	0,7%	8,5	0,95	12,01%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	9,65	0,6%	7,8	0,11	14,03%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	80,80	0,6%	7,3	0,76	8,94%
EQIR23	EQI Recebiveis Imobiliarios	Tático	9,06	0,4%	4,5	0,10	11,83%
ALZC11*	Alianza Crédito	Tático	100,00	0,3%	3,8	1,14	14,57%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário	Tático	88,90	0,3%	3,6	0,90	11,60%
RVBI11	VBI Reits FoF	Tático	77,80	0,2%	1,9	0,75	11,12%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,97	0,1%	0,6	1,15	14,70%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade	Tático	92,80	0,0%	0,6	0,85	12,11%
	Carteira de Flls			9,3%	115,8		13,37%

^{*} O FII de ticker SIGR11 teve suas cotas renomeadas para ALZC11.













¹ Cálculo realizado através da anualização do último dividendo dividido pelo preço de compra do ativo





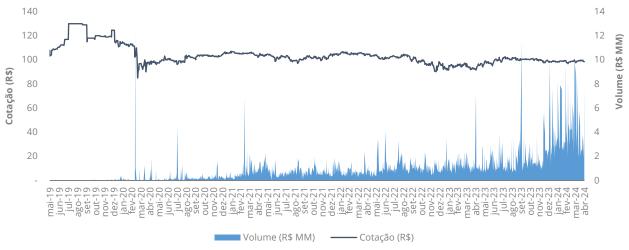


Abril 2024 | Relatório Mensal

🐲 Mercado Secundário

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

Negociação	abr/24	mar/24	fev/24	Acum 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	869.866	919.134	868.181	3.478.371	6.438.060
Cotação Fechamento	R\$ 98,51	R\$ 99,62	R\$ 98,76	R\$ 98,51	R\$ 98,51
Volume Total (R\$ MM)	R\$ 86,25	R\$ 91,57	R\$ 86,98	R\$ 346,96	R\$ 640,13
Volume Diário Médio (R\$ MM)*	R\$ 3,92	R\$ 4,58	R\$ 4,58	R\$ 4,18	R\$ 2,56



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

Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Benchmark

IPCA + Yield IMA-B 5 (calculado sobre a distribuição de rendimentos)

Cotas Emitidas

1ª e 2ª Emissão (até mai/20): 1.955.023 3ª Emissão (mar/21): 1.442.130

4ª Emissão (abr/22): 522.594

5ª Emissão (ago/22): 1.628.088

6ª Emissao (nov/23): 4.497.803

7ª Emissao (mar/24): 2.724.914

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 destinaários. 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 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 Credito (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 não so fiscores 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







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











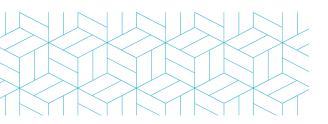








Apêndices





Abril 2024 | Relatório Mensal



Principais CRIs

CRI FGR

Devedor	Incorporadora FGR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 9,50%
Vencimento	dez-23

Operação com a incorporadora FGR para financiamento de um projeto residencial horizontal localizado em Goiânia. A FGR é tradicional no mercado imobiliário do centrooeste com mais de 30 anos de atuação. A operação conta com Cessão Fiduciaria dos Recebíveis do projeto, AF de Quotas da SPE dententora do projeto, aval dos sócios e da holding e Fundo de Feserva de 3 PMTs.





CRI MOS Jardins e Pinheiros SP

Devedor	MOS Incorporadora
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	IPCA+ 10,00%
Vencimento	dez-25

Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projetos residenciais localizados em regiões premium – Bairro do Jardins e Pinheiros, SP. Os empreendimentos serão desenvolvidos pela Incorporadora MOS que é focada em produtos de alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de guotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval dos sócios altamente capitalizados e fundos de reserva.





CRI Carteira MRV III (Série II)

Devedor	Carteira pulverizada MRV
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	CDI + 3,0%
Vencimento	dez-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.



CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	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 Tael

Devedor	Tael
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	CDI + 3,25%
Vencimento	ago-29

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão, localizados nos bairros nobres da cidade de São Paulo. A devedora é a Tael, empresa tradicional do mercado de incorporação. A companhia realizou a aquisição de três terrenos a serem desenvolvidas as obras, sendo que seu pagamento foi realizado com recursos próprios. A dívida conta com garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval da Holding e de sócios.

















Abril 2024 | Relatório Mensal



🛕 Principais CRIs

CRI Tarjab Origem

Devedor	Tarjab
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	CDI+ 5,00%
Vencimento	jul-25

Operação de crédito para aquisição de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no bairro da Freguesia do Ó na zona norte de São Paulo. A devedora é a Tarjab, incorporadora especializada empreendimentos de médio padrão na região. 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 Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Таха	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%.







CRI Epson

Devedor	Epson
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	CDI + 5,00%
Vencimento	dez-26

Operação de aquisição de terreno localizado no bairro do Morumbi em São Paulo - SP, para posterior desenvolvimento imobiliário de um condomínio verticalizado. Empreendimento será desenvolvido pela Epson Engenharia, referência em incorporação na capital. A operação conta com alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, fundo de reserva, juros e despesas e aval.





CRI You Vila Mariana SP

Devedor	You Incorporadora
Setor Imobiliário	Residencial
Таха	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.





CRI Creditu

Devedor	Multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 7,30%
Vencimento	fev-52

Operação sênior lastreada em recebíveis de contrato de financiamento imobiliário e Home Equity originados pela Creditu, responsável também pela cobrança dos créditos. A operação conta com uma estrutura robusta, pois além de possuir alienação fiduciária de todos os imóveis como garantia, os recebíveis são cobertos pela seguradora AVLA.

















Abril 2024 | 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



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

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;

Carteira Pulverizada



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 Carteira MRV IV II



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de diversas regiões do Brasil com elevado nível de cobertura.

Garantias

O CRI conta com robusta estrutura de garantias,























Abril 2024 | Relatório Mensal



Tipos de Risco

Locação Multidevedor



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

Garantias

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

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

Estoque Performado



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 "cashsweep", 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

Garantias

dívida é proveniente do cash-sweep das vendas

empreendimentos, localizados em regiões como Vila Madalena, Vila Romana e Morumbi, em São

















Abril 2024 | Relatório Mensal



Tipos de Risco

Financiamento a Obra



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

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:

you,inc



Exemplos de Empreendimentos:

















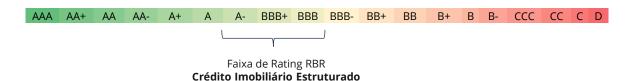


Abril 2024 | Relatório Mensal

₩ Metodologia de Análise – Rating RBR

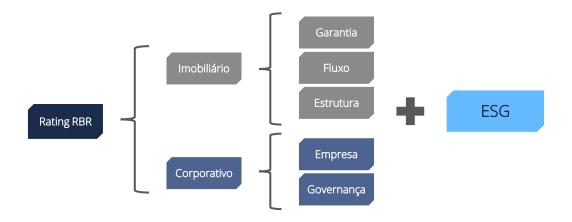
A RBR desenvolveu uma metodologia de Rating Proprietário para análise de Crédito das operações. Esse modelo de avaliação garante excelente clareza na avaliação dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa métrica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

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo um escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Crédito Imobiliário Estruturado** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a "**BBB**", conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



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 RBRY11. Ressaltamos que o fundo não realiza investimentos em Ativos Estressados.

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes: **Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro e Guilherme Antunes** (mais detalhes dos integrantes na próxima página).



















Abril 2024 | Relatório Mensal

🙀 Aprovação das Operações

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



Ricardo Almendra - CEO (Fundador)

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHY"), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R\$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHY, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHY. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP - Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de 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 FIIs 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

















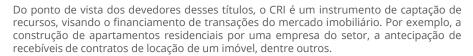
Abril 2024 | Relatório Mensal

🔃 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.





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 (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 CRIs 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

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 FIIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de tributos e não estão sujeitos à cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).















Abril 2024 | Relatório Mensal

🖳 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.

LTM (Last Twelve Months): Últimos 12 meses.

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.















