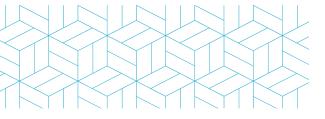


RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado









Maio 2024 | Relatório Mensal

🚠 Nota do Gestor

O mês de maio foi marcado pelo investimento de R\$ 13.9MM em 2 novas operações estruturadas e ancoradas pela RBR, detalhadas a seguir:

- Investimento de R\$ 9,4MM no novo CRI CB, que remunera IPCA+ 10,50% ao ano. A operação se trata da compra de uma carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity originados pela CB. A estrutura de garantias conta com Sobrecolaterização de Taxa, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária dos imóveis.
- Investimento no primário de R\$ 4.5MM no CRI One Perdizes, que remunera CDI+ 5.50% ao ano. A operação consiste no financiamento à obra, no valor de R\$85 milhões, de um empreendimento localizado em Perdizes, incorporado pela One Innovation. Os fundadores da One possuem um longo histórico de atuação no setor de construção e incorporação imobiliária, com mais 60 anos de experiência. Em 2014, o GIC, fundo soberano de Singapura, ingressou como acionista da empresa. A operação conta com Alienação Fiduciária de guotas da SPE do projeto, Alienação Fiduciária do Imóvel, Aval da SPE e da holding, Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

Ademais, houve a venda do CRI TPA Jardins no volume de R\$ 0,7 MM, zerando a posição no papel, gerando uma TIR nominal de 17,64% ao ano, que corresponde a uma rentabilidade de

Além disso, foram investidos R\$17,3MM em operações que já faziam parte da carteira de CRIs do Fundo e realizadas outras movimentações que totalizam R\$ 44,3MM em compras e R\$ 26.6MM em vendas

Assim, fechamos o mês com 44 operações, todas em dia com suas obrigações financeiras. Dessas, 98% foram ancoradas pela RBR, isto é, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão. Vale mencionar que, para todo o portfólio de investimentos, temos um time de monitoramento que acompanha mensalmente os principais indicadores das operações.

Os CRIs investidos contam com sólidas garantias imobiliárias (alienação fiduciária dos imóveis) e LTV (loan-to-value) médio próximo a 58%. A maior parte das garantias (82%) estão localizadas no Estado de São Paulo, dentre as quais estão 85% na cidade de São Paulo. Vale destacar que 37% de todas as garantias do Fundo estão em regiões Prime da capital de São Paulo, como Faria Lima, Jardins e Pinheiros. Sugerimos que acesse o link com o mapa interativo das garantias do Fundo.

Distribuímos em maio R\$ 0,95/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,26% a.a., equivalente a uma rentabilidade ajustada¹ de CDI+ 3,14% a.a.. Além disso, contamos com reserva de R\$ 0.11/cota, além do resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído de R\$ 0.02/cota.

🖺 Principais Características do Portfólio



Resultado

_	Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0.95 / cota
>	Dividendo Distribuldo do Mes	K\$ 0.95 / COTa

Dividend Yield Mês (Cota a Mercado) 0,97% a.m.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado) 12,26% a.a.

Dividendo Distribuído Últimos 12M R\$ 12,81 / cota

Dividend Yield 12M (Cota a Mercado) 13,05% a.a.

R\$ 5,6 Milhões Volume Diário Médio Negociado

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.

Acesse o mapa interativo de garantias:



*Estatísticas referentes às garantias dos CRIs não pulverizados pertencentes ao portfólio do Fundo.

Mercado / Cota

R\$ 98.12

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 CDI LTM (últimos 12 meses).

i Informações do Fundo

Data de Início Administrador Cotistas Cotas Emitidas Patrimônio PL / Cota Mai/18 R\$ 1.252.315.544.57 R\$ 98.07 BTG Pactual 64.722 12.769.521

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

** Os materiais podem ser encontrados no site do Eundo e no site do administrador









Taxas Gestão: 1,1% a.a.

Adm.: 0.16% a.a.

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

Maio 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	44	58%	100%
Ratings desatualizados	0	0%	0%
Resumo Ratings Atualizados			
Ratings atualizados	44	58%	100%
Ratings atualizados Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses)	17	58% 24%	100%
Ratings invest. recentes			
Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses) Ratings revisados	17	24%	42%
Ratings invest, recentes (ultimos 12 meses) Ratings revisados (últimos 12 meses)	17	24%	42%

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

Atualização CRI Seed (CRI Cond. Residencial AA SP) | Maio/24

Na última semana de junho, em reportagem especial apurada pelo SeuDinheiro, foi abordada a situação do CRI Seed, o qual em maio/24 representava 1,7% do PL do RBRY11. Nos últimos meses adotamos uma comunicação transparente e pró-ativa em relação ao ativo, com rebaixamento de Rating já em nov/23 e mais recentemente em abril/24 explicamos que 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 dos projetos. Por esse motivo, a partir deste momento o CRI Seed muda de nome para CRI Cond. Residencial AA SP.

Apesar da sensibilidade da situação, a operação está com seus pagamentos em dia e isso demonstra a importância do monitoramento próximo e intenso que adotamos como prática em todas as operações do portfólio, garantindo especialmente que os problemas são enfrentados de forma célere e especializada utilizamos o nosso time interno de incorporação na implementação do plano de ação.













Maio 2024 | Relatório Mensal



Treinamentos de Compliance

Durante o primeiro semestre de 2024, realizamos dois encontros do nosso Treinamentos de Compliance, voltados à capacitação e educação da equipe da RBR sobre as melhores práticas de compliance nas atividades empresariais e no mercado financeiro, organizados pelos integrantes da área de Legal e Compliance da RBR.

Em 21/03/2024, tivemos o prazer de receber Raphael Rodrigues Soré, sócio responsável pela área de compliance do Machado Meyer Advogados e um dos maiores especialistas do tema no Brasil. No treinamento, foram abordados temas como boas práticas de conduta e ética com a equipe interna e stakeholders externos, prevenção à lavagem de dinheiro e legislação anticorrupção.





Em 23/05/2024, recebemos a equipe do escritório parceiro Cescon Barrieu para o segundo Treinamento de Compliance, como foco na regulamentação específica da atividade de gestão de recursos. Foram discutidos temas como Insider Trading, tratado na resolução n°175 da CVM, política de confidencialidade, e práticas legais de divulgação de informações e negociação, dispostas na resolução nº160 da CVM.

Ao longo de 2024, teremos outros encontros com especialistas sobre temas relacionados às melhores práticas aplicáveis ao nosso negócio, buscando evoluirmos como empresa e nas nossas relações com o mercado e a sociedade.

(matrix) Cenário Macro Econômico

Nos Estados Unidos, os dados de inflação ao produtor (PPI) e ao consumidor (CPI) foram monitorados de perto pelos investidores. O PPI gerou temor temporário ao ser divulgado com um aumento de 0.5% MoM no headline e no núcleo, acima das estimativas de 0.3% e 0.2%. No entanto, os dados de março foram revisados de 0.2% para -0.1%, aliviando a pressão nas taxas de juros. O CPI veio abaixo das expectativas (headline: 0.4% vs. est. 0.3%), com o supercore desacelerando para 0.42% MoM (anteriormente 0.65%). A ata do último FOMC e declarações do diretor Christopher Waller indicam que o FED deve continuar com uma postura mais contracionista. Além disso, os PMIs, indicadores de atividade comercial, superaram as expectativas, destacando-se o S&P Services PMI (54.8 vs. est. 51.2), o maior desde maio de 2023, sustentando a percepção de uma economia mais aquecida.

No Brasil, os juros locais mostraram correlação com os globais, mas com fatores adicionais:

- 1. A ata do COPOM teve tom contracionista, favorecendo uma redução de 25 bps na taxa básica de juros, apesar de votos a favor da redução de 50 bps, pela necessidade de manter a credibilidade do Banco Central;
 - 2. A demissão do presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, aumentou a desconfiança no mercado e o risco fiscal;
- 3. O relatório FOCUS indicou deterioração das expectativas de inflação e um ciclo de cortes de juros mais apertado, dificultando futuros cortes pelo BC. A curva de juros reflete a ausência de cortes próximos e adiciona prêmio de risco a partir de setembro.

Além disso, a diferença entre os spreads de crédito corporativo americano e o CDS brasileiro está no menor nível desde janeiro de 2023, indicando piora nos fundamentos econômicos locais. (US Ba Corporate Spread: 177 bps / BZ CDS: 148 bps). Dentro dos FIIs, com o movimento de abertura de curva de juros, os FII de Recebíveis voltam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance positiva de 0,64% no mês vs IFIX Tijolo de -0,32%. O apetite dos investidores de varejo para ofertas primárias de FIIs de Tijolo, favorecidas nos trimestres anteriores, começaram a diminuir em maio.

As ações de Shoppings tiveram leve reajuste após forte queda em abr/24, quando as discussões sobre o possível impacto da reforma tributária nas operações de shoppings se intensificaram. Em análise preliminar, o imposto pode passar de 8% - 9%, nível atual, para próximo de 11% - 14%. Inúmeros pontos ainda estão em discussão, mas a incerteza trouxe forte volatilidade. Operacionalmente o mês de Maio teve bom desempenho com vendas, entre 8% - 10% superiores ao ano de 2023. Assim, os principais eventos do ano, como Páscoa e Dia das Mães, reforçaram o conforto operacional.













Maio 2024 | Relatório Mensal

🗂 Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota como rendimento referente ao mês de maio/2023. O pagamento ocorreu no dia 18/06/2024 aos detentores de cotas em 11/06/2024. 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.

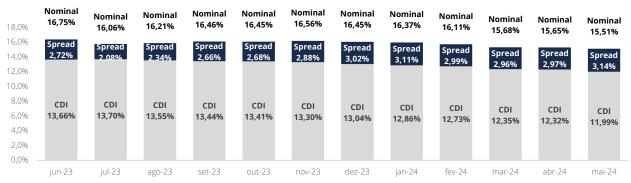
Resultado RBRY11 (R\$)	mai/24	abr/24	mar/24	Acum. 2024	12M	Início
(+) Receitas	13.487.175	14.546.258	11.841.993	61.637.206	115.496.651	274.879.773
Juros (CRI)	9.451.495	9.458.255	7.462.175	41.731.718	80.973.426	175.543.761
Correção Monetária (CRI)	479.739	1.560.331	2.171.273	6.129.956	10.717.683	37.297.000
Dividendos de FIIs/FIDC	1.185.525	1.279.497	1.289.740	5.968.508	10.835.000	39.944.593
Liquidez	2.370.416	2.248.175	918.805	7.807.025	12.970.542	22.094.419
(-) Despesas	(1.391.418)	(1.350.656)	(1.092.895)	(6.016.650)	(11.325.997)	(29.022.508)
Despesas do Fundo	(1.391.418)	(1.350.656)	(1.092.895)	(6.016.650)	(11.325.997)	(29.022.508)
(=) FFO Funds from Operations	12.095.757	13.195.603	10.749.098	55.620.556	104.170.654	245.857.265
Receitas Não-Recorrentes CRIs	108.451	15.455	260.620	384.526	2.395.668	10.527.503
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	(37.508)	220.257	147.858	342.067	249.068	6.040.127
Despesas Não-Recorrentes	(756.439)	(756.439)	(756.439)	(3.025.755)	(3.328.743)	(6.382.158)
(=) Resultado Final	11.410.261	12.674.876	10.401.138	53.321.394	103.486.647	256.042.737
Reservas	720.784	(1.487.767)	(356.531)	733.257	1.330.935	(1.417.045)
Rendimento Novos Cotistas		(1.644.733)	(25.683)	(1.670.416)	(4.393.132)	(4.552.323)
(=) Rendimento Distribuído	12.131.045	9.542.377	10.018.924	52.384.236	100.424.450	250.073.370
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,95	0,95	1,00	4,96	12,81	66,38
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	12,26%	12,21%	12,57%	12,56%	13,05%	

^{*} 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)

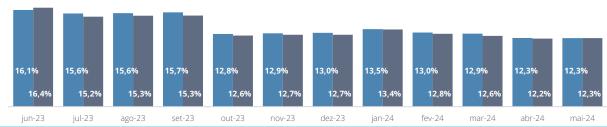


²Rentabilidade ajustada calculada a partir da distribuição acumulada dos últimos 12 meses sobre cota de fechamento do período, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada. Spread sobre o CDI LTM (últimos 12 meses)..





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







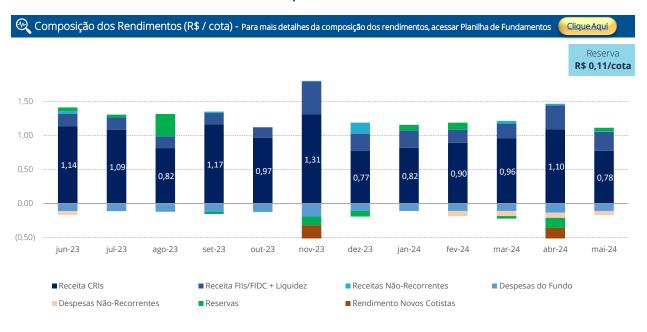






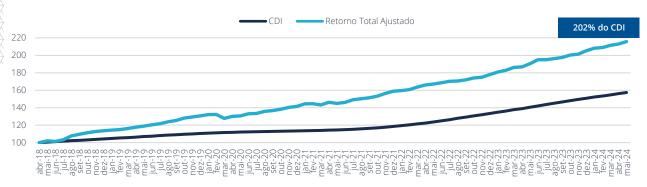


Maio 2024 | Relatório Mensal

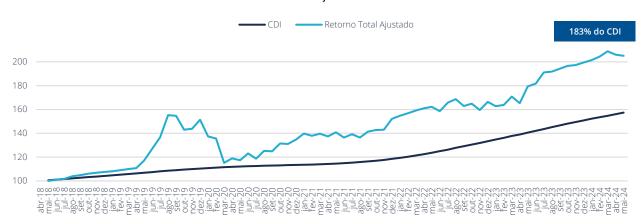


Retorno Total Ajustado 3

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



















Maio 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

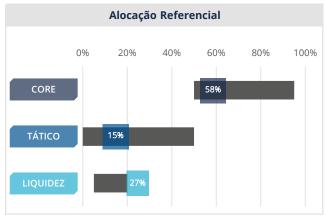
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

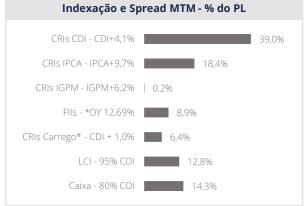
CORE | 58% Principal e mais importante estratégia do Fundo

Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

LIQUIDEZ | 27% Recursos aguardando alocação futura

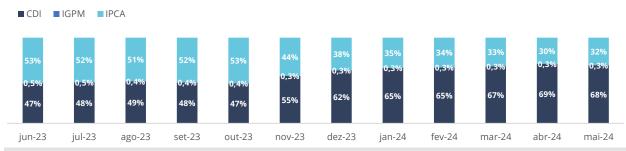
- Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FIIs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades





*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















Maio 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: Clique Aqui

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.

			npleta de CRI lente em CDI+
	Preço Mercado	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	96,50	4,50%	3,24%
	96,75	4,40%	3,14%
	97,00	4,30%	3,04%
	97,25	4,20%	2,94%
	97,50	4,10%	2,84%
	97,75	4,00%	2,74%
Cota Mercado (31/05)	98,00	3,90%	2,64%
	98,25	3,80%	2,54%
	98,50	3,70%	2,44%
	98,75	3,61%	2,35%
	99,00	3,51%	2,25%
	99,25	3,41%	2,15%
	99,50	3,32%	2,06%
	99,75	3,22%	1,96%

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

		Carteira A
PL (31/05)		1.252.315.545
Alocação em CRIs de Carteira (%PL)		57,5%
CRIs CDI (%PL)		39,0%
CRIs IPCA (%PL)		18,4%
CRIs IGPM (%PL)		0,2%
Alocação em Caixa (%PL)		14,33%
Alocação em LCI (%PL)		12,83%
Alocação em FIIs (%PL)		8,88%
Alocação em CRIs Carrego (%PL)		6,44%
Carteira (31/05)	Aquisição	MTM
CRIs CDI+	4,31%	4,13%
CRIs IPCA+	8,84%	9,72%

Premissas	
Cota PL (31/05)	98,07
Cota Mercado (31/05)	98,12
Ágio / Deságio sobre PL	0,05%
DY Últimos 12 meses (sobre cota a mercado)	13,05%
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	12,26%
Premissas* (a.a.)	
CDI	11,28%

* indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano

IPCA

(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;

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



Duration (Carteira)

CRIs IGPM+





6,93%





6,19%

2.68



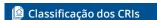


4 84% 3,89%

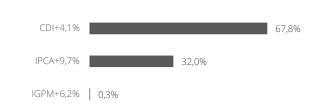




Maio 2024 | Relatório Mensal



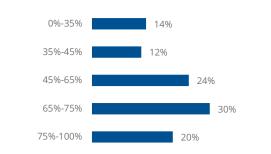




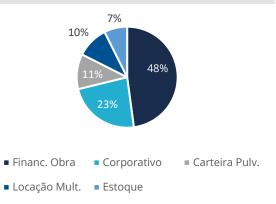
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



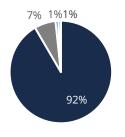
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



Tipo de Risco - % da carteira de CRIs

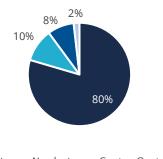


Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



- Residencial
- Galpão Logístico
- Laje Corporativa
- Loteamento

Localização das Garantias - % da carteira de CRIs























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





Maio 2024 | 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 Tael*	A+	CDI+	3,66%	3,53%	84,0	83,9	6,7%	3,1	mar-30	Financ. Obra	Core	71,0%
CRI MOS Jardins e Pinheiros*	BBB+	IPCA+	10,21%	10,53%	54,3	54,0	4,3%	1,2	dez-25	Financ. Obra	Core	47,1%
CRI FGR	Α	IPCA+	9,50%	9,51%	49,4	49,4	3,9%	4,1	dez-33	Financ. Obra	Core	45,5%
CRI JFL Parque da Cidade*	Α	CDI+	4,11%	3,99%	44,3	44,2	3,5%	5,4	out-33	Locação Mult.	Core	72,0%
CRI Lux*	Α	CDI+	4,81%	3,15%	32,9	32,8	2,6%	1,3	out-25	Corporativo	Core	80,4%
CRI Patriani	A-	CDI+	5,00%	5,08%	30,0	30,0	2,4%	1,6	ago-26	Financ. Obra	Core	81,0%
CRI Share Butantã	AA-	CDI+	3,70%	3,82%	29,3	29,1	2,3%	3,6	dez-28	Locação Mult.	Core	41,8%
CRI Moura Dubeux	A+	CDI+	3,00%	3,00%	28,4	28,4	2,3%	3,6	nov-28	Estoque	Core	66,3%
CRI You	A-	CDI+	5,00%	5,00%	25,3	25,3	2,0%	1,5	mai-26	Financ. Obra	Core	72,1%
CRI Emergent Cold	AA-	CDI+	3,50%	3,54%	25,4	25,2	2,0%	1,2	jan-26	Corporativo	Core	46,3%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	23,8	23,8	1,9%	3,0	dez-27	Corporativo	Core	86,3%
CRI Pulverizado	A-	IPCA+	7,30%	9,19%	26,1	23,4	1,9%	3,3	set-32	Carteira Pulv.	Core	32,6%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,75%	8,30%	27,1	23,3	1,9%	1,0	mar-36	Corporativo	Core	43,7%
CRI Creditu	BBB+	IPCA+	7,30%	9,03%	27,9	23,2	1,9%	2,2	fev-52	Carteira Pulv.	Core	77,4%
CRI Epson	BBB+	CDI+	5,00%	5,00%	36,0	22,5	1,8%	2,0	dez-26	Corporativo	Core	59,7%
CRI Cond. Residencial AA SP	BBB	IPCA+	10,99%	10,93%	21,4	21,2	1,7%	1,9	jun-26	Financ. Obra	Core	76,1%
CRI Tarjab Origem	Α	CDI+	5,00%	5,00%	14,5	14,5	1,2%	0,7	jul-25	Financ. Obra	Core	25,1%
CRI Yuny II CDI	BBB+	CDI+	5,00%	5,03%	12,9	12,9	1,0%	1,4	mai-27	Corporativo	Core	75,0%
CRI Tarjab Lauto	A+	CDI+	5,00%	5,56%	12,8	12,8	1,0%	2,1	out-26	Financ. Obra	Core	71,3%
CRI Verticale	BBB+	CDI+	5,83%	6,86%	12,8	12,7	1,0%	2,5	dez-26	Financ. Obra	Core	29,7%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	11,5	11,5	0,9%	3,0	dez-27	Corporativo	Core	86,3%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	11,4	11,4	0,9%	0,8	jan-26	Estoque	Core	61,5%
CRI Tarjab Altino CDI*	A+	CDI+	5,65%	5,20%	9,6	9,4	0,8%	3,1	abr-28	Financ. Obra	Core	45,4%
CRI Pernambuco*	BBB+	CDI+	5,50%	5,00%	9,4	9,4	0,8%	2,8	out-27	Financ. Obra	Core	38,2%
CRI CB	A-	IPCA+	10,50%	10,58%	9,4	9,4	0,7%	8,1	mai-39	Carteira Pulv.	Core	40,9%
CRI Alphaville*	A-	CDI+	4,82%	4,50%	9,0	9,0	0,7%	2,4	mar-27	Financ. Obra	Core	15,0%
CRI Setin Perdizes	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	9,0	9,0	0,7%	1,1	jul-25	Estoque	Core	23,9%
CRI HM Maxi Campinas	Α	CDI+	5,00%	5,03%	8,7	8,7	0,7%	2,4	mar-27	Financ. Obra	Core	25,5%
CRI Brookfield JK CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,05%	6,3	6,4	0,5%	3,0	dez-27	Corporativo	Core	75,8%
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	9,87%	5,8	5,7	0,5%	3,7	ago-32	Carteira Pulv.	Core	71,7%
CRI Arqos	BBB-	CDI+	7,50%	7,77%	5,0	5,0	0,4%	2,1	nov-26	Corporativo	Core	23,7%
CRI Carteira MRV V (Série III)	A+	IPCA+	11,25%	11,75%	5,0	4,9	0,4%	6,2	nov-35	Carteira Pulv.	Core	71,5%
CRI Carteira MRV IV (Série II)	A+	IPCA+	9,50%	8,94%	4,5	4,7	0,4%	5,4	ago-35	Carteira Pulv.	Core	64,9%
CRI One Perdizes	Α	CDI+	5,50%	5,61%	4,5	4,5	0,4%	2,5	mai-27	Financ. Obra	Core	23,3%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	CDI+	4,25%	4,25%	3,3	3,3	0,3%	0,4	mar-25	Estoque	Core	29,5%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	10,24%	3,3	3,2	0,3%	1,6	mar-26	Corporativo	Core	15,4%
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	7,22%	3,1	3,1	0,2%	4,4	abr-36	Carteira Pulv.	Core	30,6%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	7,23%	2,1	2,1	0,2%	4,1	mar-36	Carteira Pulv.	Core	24,5%
CRI Wimo	BBB+	IPCA+	7,50%	9,01%	1,6	1,5	0,1%	4,6	jan-36	Carteira Pulv.	Core	21,2%
CRI Yuny*	Α	CDI+	4,30%	3,50%	1,3	1,3	0,1%	0,6	dez-24	Corporativo	Core	60,3%
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	10,07%	1,5	1,2	0,1%	6,3	out-40	Carteira Pulv.	Core	38,8%
CRI Setin SP	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	1,2	1,2	0,1%	0,6	jan-25	Estoque	Core	56,4%
CRI Tourmalet Mez 1	BBB-	IGPM+	7,75%	7,35%	1,0	1,0	0,1%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	44,3%
CRI Tourmalet Mez 2	BBB-	IGPM+	6,00%	4,88%	0,9	0,9	0,1%	10,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	88,5%
Carteira de CRIs		CDI+ IPCA+	4,31% 8,84%	4,13% 9,72%	- 747,0	720,3	58%	2,7		-	-	58%



















Maio 2024 | Relatório Mensal

Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado¹
PULV11	RBR Crédito Pulverizado	Tático	10,10	3,3%	41,2	0,13	16,08%
-	FII RBR Special Opp	Tático	75,25	1,5%	18,6	0,32	4,94%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	96,90	1,4%	17,9	1,05	14,11%
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	80,70	0,6%	8,0	0,90	11,35%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	81,11	0,6%	7,3	0,89	10,54%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	9,67	0,4%	5,0	0,11	14,03%
EQIR11	EQI Recebiveis Imobiliarios	Tático	9,05	0,4%	4,4	0,10	11,80%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário	Tático	89,19	0,3%	3,6	0,90	11,60%
ALZC11	Alianza Crédito	Tático	96,00	0,2%	2,9	1,24	15,94%
RVBI11	VBI Reits FoF	Tático	76,00	0,1%	1,9	0,75	11,12%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,48	0,0%	0,5	1,15	14,70%
	Carteira de FlIs			8,9%	111,2		12,69%

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















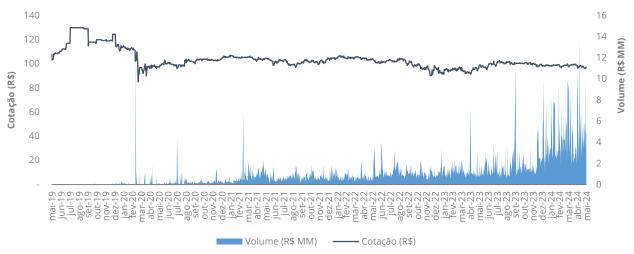


Maio 2024 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

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

Negociação	mai/24	abr/24	mar/24	Acum 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	1.201.695	869.866	919.134	4.680.066	7.293.202
Cotação Fechamento	R\$ 98,12	R\$ 98,51	R\$ 99,62	R\$ 97,16	R\$ 97,16
Volume Total (R\$ MM)	R\$ 118,29	R\$ 86,25	R\$ 91,57	R\$ 465,24	R\$ 725,68
Volume Diário Médio (R\$ MM)*	R\$ 5.63	R\$ 3.92	R\$ 4.58	R\$ 4.47	R\$ 2.91



^{*} Para evitar distorcões, 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 décisão, deverá realizar uma avalíação 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 Ínformações 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, este boletini caracie in caracie informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve se enteriodo Como aniaise de valor informação, desta 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 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 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











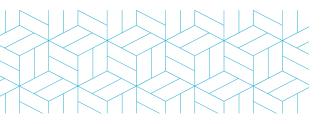








Apêndices





Maio 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.

















Maio 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.



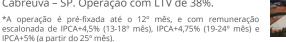




CRI Cabreúva

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%.







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.

















Maio 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

Garantias

O CRI conta com robusta estrutura de garantias,



cobertura.

















Maio 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















Maio 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:













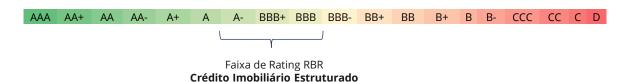


Maio 2024 | Relatório Mensal

👾 Metodologia de Análise – Rating RBR

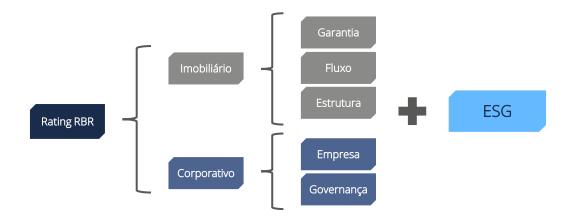
A RBR desenvolveu uma metodologia de Rating Proprietário para análise de Crédito das operações. Esse modelo de avaliação garante excelente clareza na avaliação dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa métrica 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).

















Maio 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















Maio 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.

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 (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).













Maio 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.













