

RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado











Julho 2024 | Relatório Mensal

🚠 Nota do Gestor

Tivemos investimentos de R\$98,5MM em julho e agosto. No mês de julho foram investidos R\$ 33,45MM em 6 operações que já faziam parte do portfólio do fundo e também houve outras movimentações que totalizam R\$ 7,65MM em vendas. Já em agosto, até o momento da publicação deste relatório, já fizemos o investimento de R\$ 65MM em duas séries de uma nova operação exclusiva RBR.

Dessa forma, atingimos a meta de alocação de recursos da 7ª Emissão de Cotas. Desde o encerramento de março, investimos um total de R\$ 294MM sendo:

- R\$ 199MM em 7 novas operações ancoradas pela RBR (originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão), dentre as quais 71% remuneram a CDI+ 5,07% a.a. e 29% remuneram a IPCA+ 12,50% a.a..
- R\$ 94MM em integralizações de 9 CRIs que já faziam parte do portfólio, desse montante 76% remunera a CDI+ 4,46% a.a. e 24% remunera a IPCA+ 9.46% a.a.

A alocação foi realizada com taxas de retorno 35bps acima do projetado inicialmente no material publicitário da oferta.

Fecharemos agosto com um patamar de alocação próximo a 85% do PL do Fundo, e, por fim, considerando o investimento em operações com estágio avançado préliquidação projetamos atingir já no início de setembro uma alocação próxima a 90% do patrimônio, além de possuirmos também, no curto prazo, integralizações previstas e mandatos já firmados que totalizam mais de R\$ 100MM. Incluímos na pág. 3 uma seção especial para explicar em mais detalhes os investimento realizados ao longo dos últimos 90 dias, liquidações e integralizações previstas para o curto e longo prazo bem como o impacto positivo dos novos investimento para o portfólio do Fundo.

Fechamos o mês de julho com 45 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 61%. A maior parte das garantias (76%) estão localizadas no Estado de São Paulo, dentre as quais estão 85% na cidade de São Paulo. Vale destacar que 31% 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.

Por fim, distribuímos em iulho R\$ 1.00/cota, equivalente a um Dividend Yield sobre Cota a Mercado anualizado de 13,39% a.a., que representa a uma rentabilidade ajustada¹ de CDI+ 3,41% a.a..Por fim, contamos com reserva de R\$ 0,06/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\$ 1,00 / cota

Dividend Yield Mês (Cota a Mercado) 1,05% a.m.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado) 13,39% a.a.

R\$ 12,36 / cota Dividendo Distribuído Últimos 12M

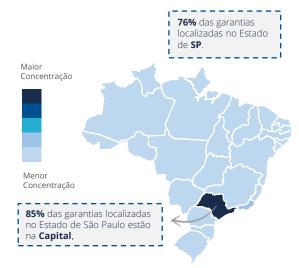
Dividend Yield 12M (Cota a Mercado) 13.01% a.a.

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.

Acesse o mapa interativo de garantias:



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

i Informações do Fundo

Data de Início Administrador Cotistas Cotas Emitidas Patrimônio PL / Cota Mercado / Cota Taxas Gestão: 1,1% a.a.. 1.250.070.484.84 R\$ 97 90 mai-18 BTG Pactual 59.987 12.769.512 R\$ 95.00 Adm.: 0.16% a.a.

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











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).

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



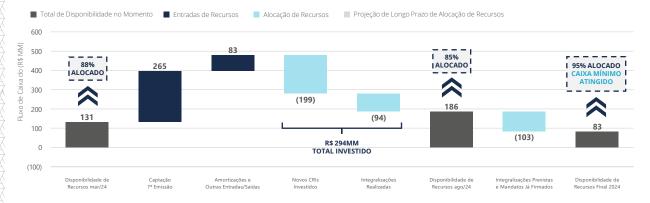
Julho 2024 | Relatório Mensal

Alocação de Recursos Captação da 7ª Emissão de Cotas

Desde a liquidação da Oferta da 7ª Emissão, que captou R\$ 265MM, até o momento da publicação deste relatório no final de agosto, já investimos um total de R\$ 294MM e abaixo apresentamos os principais destaques dos investimentos realizados.

Fluxo de Caixa Pós Captação da 7ª Emissão de Cotas

No fechamento de março a alocação em ativos Core e Táticos representava 88% do patrimônio do Fundo. Em abril foi liquidada a Oferta de Captação da 7ª Emissão de Cotas que captou R\$ 265MM. Entre abril e agosto, tivemos R\$ 83MM adicionados ao caixa do Fundo como resultado de amortizações, pré-pagamentos e outras entradas e saídas. No mesmo período os investimentos em novas operações e integralizações em CRIs já existentes totalizaram R\$ 294MM. Fechamos o mês de agosto com uma disponibilidade de recursos de R\$ 186MM que serão utilizados nas integralizações de operações que já foram investidas.



Impacto Positivo Sobre o Portfólio

Os investimentos realizados aumentaram a pulverização de risco do portfólio e mantiveram tanto o nível de garantia das operações quanto a estratégica exposição majoritária em CDI+. O Fundo aumentou o retorno médio dos CRIs ao investir em operações com uma taxa de retorno 0,35% ao ano acima do projetado no Estudo de Viabilidade da Oferta. A taxa média combinada do portfólio versus o CDI na duration aumentou em 0,3% ao ano quando comparado a taxa média do portfólio em marco/24.



Impacto Positivo Sobre a Liquidez

O Fundo aumentou consideravelmente a liquidez no período pós-oferta. Até o início de 2024, o RBRY11 ficava próximo à 20ª posição¹ entre os FIIs de CRI do IFIX mais negociados na bolsa com uma média mensal próxima a R\$ 2,5MM negociados por dia². Após a 7ª emissão de cotas em março, o fundo teve uma média de negociação diária superior a R\$ 4,6MM por dia³, assim encontra-se entre os 5 FIIs de CRI mais negociados na bolsa.

Média mensal de negociação próxima a R\$ 2,5MM negociados diariamente²

RBRY11 Entre os 20 Fundos de CRI mais negociados da bolsa

> Pré 7ª Emissão de Cotas (início 2024)



RBRY11 Entre os 5 Fundos de CRI mais negociados da bolsa

Pós 7ª Emissão de Cotas (atualmente)



AUMENTO DE 1,8X NA LIQUIDEZ DO FUNDO

³ Média da negociação diária entre mar/24 e jul/24

















¹ Ranking de liquidez dos fundos de CRI do IFIX, calculado para cada mês pela média móvel dos últimos 3 meses da média de negociação mensal

² Média da negociação diária entre out/23 e ian/24



Julho 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	45	63%	100%
Ratings desatualizados	0	0%	0%
Resumo Ratings Atualizados			
Ratings atualizados	45	63%	100%
Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses)	18	30%	47%
Ratings revisados (últimos 12 meses)	27	34%	53%
Ratings mantidos	16	20%	31%
Ratings elevados	6	5%	8%
Ratings reduzidos	5	9%	14%

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











Julho 2024 | Relatório Mensal



Em julho de 2024, foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão WT RBR Log, em Cajamar, ativo do RBR LOG (RBRL11). O poço artesiano atende 100% da demanda de água de toda a operação do galpão. Antes de sua instalação, o condomínio era abastecido totalmente por caminhão pipa, com custo elevado, cuja qualidade da água pode variar, e com emissão de aproximadamente 7,5 toneladas de CO2/mês



Com o novo sistema, o ativo atingiu a "independência hídrica", com fornecimento de água de excelente qualidade para os locatários. Além de todos esses benefícios, foi possível reduzir em, aproximadamente, 50% o custo de consumo de água para os condôminos, o que aumenta a atratividade do galpão para os locatários

São melhorias como essas que a RBR busca promover nos ativos sob sua gestão, com impacto efetivo. Melhorar a eficiência hídrica e energética de nossos ativos gera benefícios a todos envolvidos (locatários, usuários e toda a comunidade impactada pelo ativo).

Agradecemos à Neowater (responsável pelo projeto e execução) pela parceria e à Innova (administradora do condomínio) pelo apoio!

(Cenário Macro Econômico

Nos Estados Unidos, tivemos um dado de ADP Employment (indicador periódico de emprego) abaixo das expectativas (122k vs. est. 150k). Ainda, no mesmo dia, a decisão do FOMC foi de manutenção da taxa de juros - fato largamente antecipado pelo mercado. Isso, em conjunto com o dado de empregos mais cedo, gerou uma tendência de queda nas taxas das treasuries - o título de 10 anos terminou a negociação no mês no patamar próximo de 4,0% a.a.. Não bastasse isso, tivemos um número de ISM Manufacturing (indicador de atividade industrial) bastante abaixo das expectativas (46.8 vs. est. 48.8). A partir de então, o trade de recessão americana começou a ganhar corpo - gerando uma quebra de correlações, com equities e juros caindo simultaneamente. A cereja do bolo que intensificou esse movimento foi o NFP (indicador de empregabilidade) muito abaixo das expectativas (114k vs. est. 175k), em conjunto com uma taxa de desemprego crescente (4.3% vs. last 4.1%). O dado da taxa de desemprego, inclusive, indicou o que é conhecido como Sahm Rule - se a média de 3 meses do indicador ficar 0,5 pontos percentuais ou mais acima da média de 3 meses dos últimos 12 meses, é um sinal de recessão. O mercado agora não discute mais a possibilidade de corte de juros em setembro, mas sim sua magnitude: é precificada uma probabilidade de quase 70% de 50 bps de corte, ao invés de 25bps - com alguns players inclusive defendendo um corte entre reuniões do FOMC.

No Brasil, notamos indícios da resiliência do mercado de trabalho, com um CAGED superando as expectativas e uma PNAD reduzindo 20bps MoM. No COPOM, não tivemos surpresas em relação ao resultado - manutenção unânime da SELIC. No entanto, embora a comunicação tenha sido mais contracionista que as anteriores, alguns players de mercado sentiram que o documento deveria ter sido ainda mais enfático, enfatizando a possibilidade de aumento de juros nas próximas reuniões - principalmente considerando o estado do mercado de trabalho, a situação fiscal e o nível do câmbio - que impactam diretamente na deterioração das expectativas de inflação. Mesmo com esses fatores, o movimento internacional foi o grande driver da semana, com o DI-127 chegando a fechar 50 bps na última semana de julho - com contribuição modesta da inflação implícita e majoritária do juro real.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil devido à manutenção da curva da NTN-B, os FIIs de recebíveis continuam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance de 0,66% vs. IFIX Tijolo de 0,53%.















Julho 2024 | Relatório Mensal

🗂 Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de julho/2024. O pagamento ocorreu no dia 16/08/2024 aos detentores de cotas em 09/08/2024. 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.

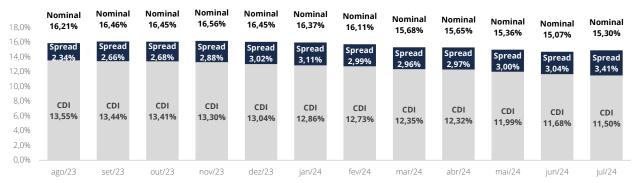
Resultado RBRY11 (R\$)	jul/24	jun/24	mai/24	Acum. 2024	12M	Início
(+) Receitas	14.106.354	13.951.894	13.487.175	89.695.454	129.158.254	302.938.021
Juros (CRI)	8.053.938	9.928.573	9.451.495	59.714.228	88.244.595	193.526.272
Correção Monetária (CRI)	2.876.308	886.953	479.739	9.893.217	12.824.414	41.060.260
Dividendos de FIIs/FIDC	927.708	1.014.035	1.185.525	7.910.251	11.098.960	41.886.337
Liquidez	2.248.400	2.122.333	2.370.416	12.177.758	16.990.284	26.465.153
(-) Despesas	(1.324.482)	(1.347.208)	(1.391.418)	(8.688.340)	(12.765.856)	(31.694.198)
Despesas do Fundo	(1.324.482)	(1.347.208)	(1.391.418)	(8.688.340)	(12.765.856)	(31.694.198)
(=) FFO Funds from Operations	12.781.872	12.604.686	12.095.757	81.007.114	116.392.398	271.243.823
Receitas Não-Recorrentes CRIs	-	315.000	108.451	699.526	2.497.970	10.842.503
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	(48.309)	143.000	(37.508)	436.758	365.046	6.134.818
Despesas Não-Recorrentes	(185.589)	(756.439)	(756.439)	(3.967.782)	(3.967.782)	(7.324.185)
(=) Resultado Final	12.547.974	12.306.248	11.410.261	78.175.616	115.287.632	280.896.959
Reservas	221.538	463.264	720.776	1.418.051	1.479.297	(732.251)
Rendimento Novos Cotistas				(1.670.416)	(4.393.132)	(4.089.058)
(=) Rendimento Distribuído	12.769.512	12.769.512	12.131.036	77.923.251	112.373.796	276.075.649
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,00	1,00	0,95	6,96	12,36	68,38
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	13,39%	12,96%	12,26%	12,88%	13,01%	

^{*} 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)



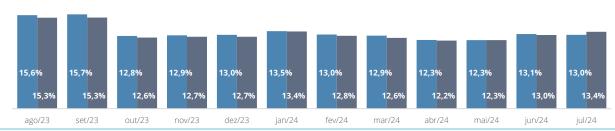
²Rentabilidade ajustada calculada a partir da distribuição acumulada dos últimos 12 meses sobre cota de fechamento do período, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada. Spread sobre o CDI LTM (últimos 12 meses)..



Dividendo sobre Cota PL e Mercado

■ Dividend Yield sobre cota PL (Anualizado)

■ Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)







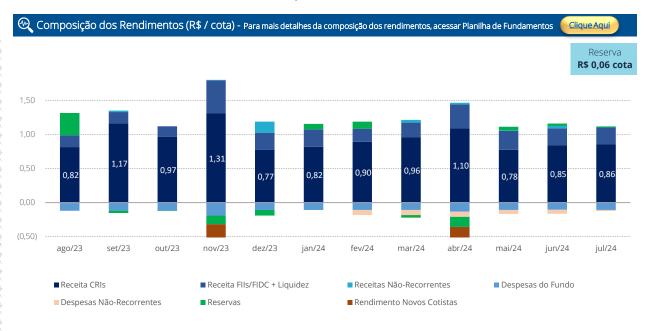








Julho 2024 | Relatório Mensal



Retorno Total Ajustado 3



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























Julho 2024 | **Relatório Mensal**

Estratégia de Investimentos do Fundo

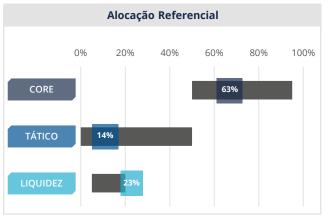
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

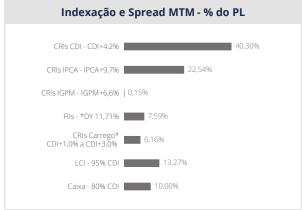
CORE | 63% Principal e mais importante estratégia do Fundo

Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

LIQUIDEZ | 23% Recursos aguardando alocação futura

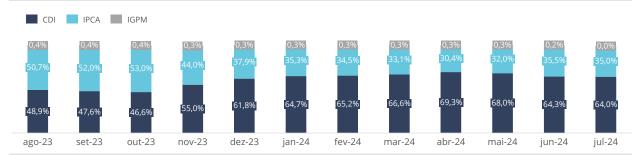
- Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FIIs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades



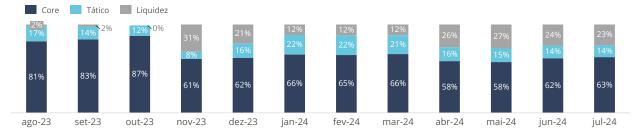


*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra
*Os CRIs classificados como "Carrego" são alocações temporárias de curto prazo, mantidas até finalizarmos os investimentos que estão em curso nos CRIs Core do pipeline. Essas alocações remuneram em média entre CDI+ 1,0% e CDI+ 3,0% a.a., o que representa significativamente mais do que o caixa remunera hoje (80% do CDI).

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia















Julho 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.

Preço Mercado

96,75

Taxa equivalente em CDI+ Carteira CRI Carteira CRI (-) Tx Adm. (CDI+)

Carteira completa de CRI

	93,50	<u>-</u> '	5,39%	4,13%
	93,75		5,29%	4,03%
	94,00		5,20%	3,94%
	94,25		5,10%	3,84%
	94,50		5,01%	3,75%
	94,75		4,92%	3,66%
Cota Mercado (31/07)	95,00		4,82%	3,56%
	95,25		4,73%	3,47%
	95,50		4,64%	3,38%
	95,75		4,55%	3,29%
	96,00		4,46%	3,20%
	96,25		4,37%	3,11%
	96,50		4,28%	3,02%

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

4,19%

Carteira Atual e Premissas

	Cartella A
PL (31/07)	1.250.070.485
Alocação em CRIs de Carteira (%PL)	63,5%
CRIs CDI (%PL)	40,6%
CRIs IPCA (%PL)	22,7%
CRIs IGPM (%PL)	0,2%
Alocação em Caixa (%PL)	10,07%
Alocação em LCI (%PL)	13,37%
Alocação em FIIs (%PL)	7,65%
Alocação em CRIs Carrego (%PL)	6,21%

Carteira (31/07)	Aquisição	MTM
CRIs CDI+	4,50%	4,21%
CRIs IPCA+	9,57%	9,68%
CRIs IGPM+	6,94%	6,57%
Duration (Carteira)		3.05

97,89
95,00
-2,95%
13,01%
13,01%
13,39%
11,96%
5,20%

2.93%

* Indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano

IGPM

(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.













3 94%

🖺 Classificação dos CRIs

RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBRY11

Julho 2024 | Relatório Mensal





Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs





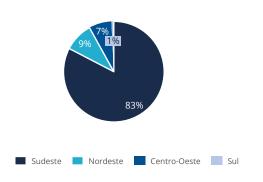
Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



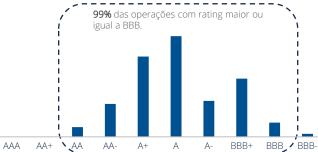








Rating RBR - % da carteira de CRIs 99% das operações com rating maior ou

















B+



CCC

D







Julho 2024 | Relatório Mensal

Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui

Ativo	Rating	Index	Taxa de	Taxa	Montante Curva ²	Montante MTM ³	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
			Aquisição	MTM ¹	(R\$ MM)	(R\$ MM)				.,		
CRI Tael*	A+	CDI+	4,24%	3,74%	101,9	101,9	8,1%	3,0	mar-30	Financ. Obra	Core	71%
CRI MOS Jardins e Pinheiros*	BBB+	IPCA+	10,21%	10,93%	60,0	59,4	4,8%	1,1	dez-25	Financ. Obra	Core	48%
CRI Yuny Jardim Paulista Série I	Α	IPCA+	12,50%	8,42%	51,3	54,4	4,3%	5,9	jun-30	Financ. Obra	Core	80%
CRI FGR	Α	IPCA+	9,50%	9,65%	49,0	48,7	3,9%	4,0	dez-33	Financ. Obra	Core	45%
CRI JFL Parque da Cidade*	Α	CDI+	4,11%	3,99%	44,4	44,3	3,5%	5,3	out-33	Locação Mult.	Core	72%
CRI Lux*	Α	CDI+	4,81%	3,15%	32,9	32,8	2,6%	1,1	out-25	Corporativo	Core	80%
CRI Patriani	A-	CDI+	5,00%	5,08%	32,5	32,4	2,6%	1,5	ago-26	Financ. Obra	Core	81%
CRI Share Butantã	AA-	CDI+	3,70%	3,82%	28,9	28,8	2,3%	3,5	dez-28	Locação Mult.	Core	42%
CRI Cond. Residencial AA SP	BBB	IPCA+	10,97%	11,33%	28,6	27,9	2,2%	1,7	jun-26	Financ. Obra	Core	88%
CRI Emergent Cold	AA-	CDI+	3,50%	3,54%	26,0	25,8	2,1%	1,1	jan-26	Corporativo	Core	47%
CRI Moura Dubeux	A+	CDI+	3,00%	3,00%	24,1	24,1	1,9%	3,5	nov-28	Estoque	Core	56%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,75%	8,49%	26,9	23,0	1,8%	1,0	mar-36	Corporativo	Core	43%
CRI Creditu	BBB+	IPCA+	7,30%	9,11%	27,5	22,7	1,8%	12,3	fev-52	Carteira Pulv.	Core	77%
CRI Pulverizado	A-	IPCA+	7,30%	9,27%	25,7	22,5	1,8%	4,4	set-32	Carteira Pulv.	Core	32%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	22,2	22,2	1,8%	2,8	dez-27	Corporativo	Core	86%
CRI HM Maxi Campinas	Α	CDI+	5,00%	5,03%	22,2	22,2	1,8%	2,3	mar-27	Financ. Obra	Core	41%
CRI Conx*	Α	CDI+	6,15%	5,13%	18,6	18,3	1,5%	3,0	out-43	Corporativo	Core	63%
CRI You	A-	CDI+	5,00%	5,00%	17,6	17,6	1,4%	1,3	mai-26	Financ. Obra	Core	72%
CRI Verticale	BBB+	CDI+	5,83%	6,49%	16,1	16,1	1,3%	2,3	dez-26	Financ. Obra	Core	44%
CRI Epson	BBB+	CDI+	5,00%	5,00%	13,2	13,2	1,1%	1,9	dez-26	Corporativo	Core	22%
CRI Yuny II CDI	BBB+	CDI+	5,00%	5,03%	12,8	12,7	1,0%	1,3	mai-27	Corporativo	Core	75%
CRI Tarjab Lauto	A+	CDI+	5,00%	5,56%	11,9	11,9	1,0%	1,9	out-26	Financ. Obra	Core	64%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	10,6	10,6	0,9%	2,8	dez-27	Corporativo	Core	86%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	10,2	10,2	0,8%	0,7	jan-26	Estoque	Core	62%
CRI Tarjab Altino CDI*	A+	CDI+	5,65%	5,20%	9,5	9,4	0,8%	3,0	abr-28	Financ. Obra	Core	45%
CRI Pernambuco*	BBB+	CDI+	5,50%	5,00%	9,4	9,4	0,8%	2,7	out-27	Financ. Obra	Core	38%
CRI Alphaville*	A-	CDI+	4,82%	4,50%	7,4	7,4	0,6%	2,2	mar-27	Financ. Obra	Core	27%
·	A	CDI+	5,00%	5,00%	6,5	6,5	0,5%	0,6	jul-25	Financ. Obra	Core	11%
CRI Tarjab Origem CRI Brookfield JK CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,05%	6,3	6,3	0,5%	2,9	dez-27		Core	76%
	AA-	CDI+								Corporativo		
CRI Setin Perdizes			4,00%	4,00%	6,0	6,0	0,5%	0,9	jul-25	Estoque	Core	16%
CRI Yuny Jardim Paulista Série II	A	CDI+	6,00%	6,00%	5,7	5,7	0,5%	0,5	jun-25	Financ. Obra	Core	80%
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	10,04%	5,8	5,7	0,5%	3,6	ago-32	Carteira Pulv.	Core	72%
CRI Arqos	BBB-	CDI+	7,50%	7,77%	5,0	5,0	0,4%	1,9	nov-26	Corporativo	Core	24%
CRI Carteira MRV V (Série III)	A+	IPCA+	11,25%	11,81%	4,8	4,7	0,4%	6,1	nov-35	Carteira Pulv.	Core	67%
CRI One Perdizes	Α .	CDI+	5,50%	5,61%	4,5	4,5	0,4%	2,4	mai-27	Financ. Obra	Core	23%
CRI Carteira MRV IV (Série II)	A+	IPCA+	9,50%	9,04%	4,2	4,3	0,3%	5,3	ago-35	Carteira Pulv.	Core	63%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	10,68%	3,3	3,2	0,3%	1,5	mar-26	Corporativo	Core	15%
CRI Pontte	BBB+	IPCA+	6,50%	7,35%	3,0	2,9	0,2%	4,4	abr-36	Carteira Pulv.	Core	29%
CRI Mauá 2	A-	IPCA+	6,75%	7,36%	2,1	2,1	0,2%	4,0	mar-36	Carteira Pulv.	Core	24%
CRI Wimo	BBB+	IPCA+	7,50%	9,13%	1,6	1,5	0,1%	4,6	jan-36	Carteira Pulv.	Core	21%
CRI Yuny*	Α	CDI+	4,30%	3,50%	1,3	1,3	0,1%	0,4	dez-24	Corporativo	Core	58%
CRI Creditas V	A+	IPCA+	6,50%	10,14%	1,5	1,2	0,1%	6,2	out-40	Carteira Pulv.	Core	38%
CRI Tourmalet Mez 1	BBB-	IGPM+	7,75%	7,47%	1,0	1,0	0,1%	0,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	45%
CRI Setin SP	AA-	CDI+	3,50%	3,50%	1,0	1,0	0,1%	0,5	jan-25	Estoque	Core	56%
CRI Tourmalet Mez 2	BBB-	IGPM+	6,00%	5,52%	0,9	0,9	0,1%	0,0	jul-53	Carteira Pulv.	Core	91%
Carteira de CRIs		CDI+	4,50%	4,21%	805,6	793,5	63,5%	3,1			•	61%

^{*} 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.















Julho 2024 | Relatório Mensal

🗽 Abertura dos Flls Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R\$MM)	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
PULV11	RBR Crédito Pulverizado	Tático	9,69	3,4%	42,6	0,12	14,71%
-	FII RBR Special Opp	Tático	75,15	1,5%	18,6	0,30	4,74%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	81,21	0,6%	7,3	0,75	8,76%
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários	Tático	70,50	0,6%	7,0	0,85	10,69%
EQIR11	EQI Recebiveis Imobiliarios	Tático	9,01	0,4%	4,4	0,09	11,78%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade	Tático	90,24	0,3%	3,9	0,96	13,60%
CYCR11	Cyrela Crédito	Tático	9,79	0,3%	3,6	0,12	15,39%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário	Tático	86,54	0,3%	3,5	1,00	12,96%
ALZC11	Alianza Crédito	Tático	96,00	0,2%	2,3	1,07	13,62%
RVBI11	VBI Reits FoF	Tático	74,98	0,1%	1,8	0,75	11,12%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	98,14	0,0%	0,5	1,15	14,70%
	Carteira de Flls			7,6%	95,6		11,71%

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













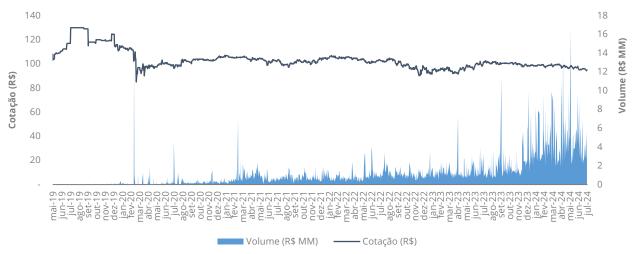


Julho 2024 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

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

Negociação	jul/24	jun/24	mai/24	Acum 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	925.932	1.055.586	1.201.695	6.661.584	8.592.135
Cotação Fechamento	R\$ 95,00	R\$ 98,00	R\$ 97,16	R\$ 95,00	R\$ 95,00
Volume Total (R\$ MM)	R\$ 89,65	R\$ 103,03	R\$ 118,29	R\$ 657,92	R\$ 851,13
Volume Diário Médio (R\$ MM)*	R\$ 3,90	R\$ 5,15	R\$ 5,63	R\$ 4,48	R\$ 3,40



^{*} 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 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 especialistas o 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 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, repários per possibilidades associados ao ativo. O investidor é niprestidor a significativas pardas partimopiais. Ao investidor investidor a significativas pardas partimopiais do investidor e investidor a significativas pardas partimopiais do investidor e investidor a significativas pardas partimopiais. Ao investidor e investidor a significativas pardas partimopiais do in 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











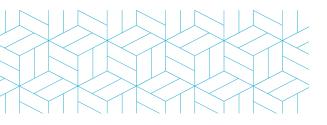








Apêndices





Julho 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.















Julho 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%.





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

CRI Epson

Devedor	Epson
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	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.

















Julho 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,



















Julho 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



















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:

















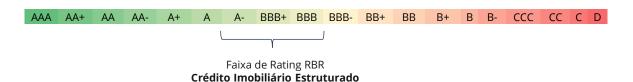


Julho 2024 | Relatório Mensal

👾 Metodologia de Análise – Rating RBR

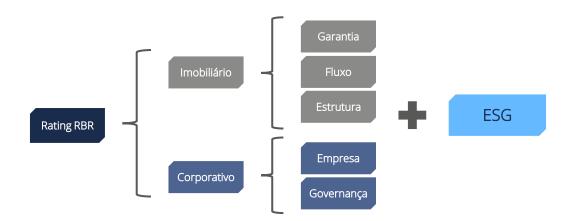
A RBR desenvolveu uma metodologia de Rating Proprietário para análise de Crédito das operações. Esse modelo de avaliação garante excelente clareza na avaliação dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa métrica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

















Julho 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















Julho 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).













Julho 2024 | Relatório Mensal



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.













