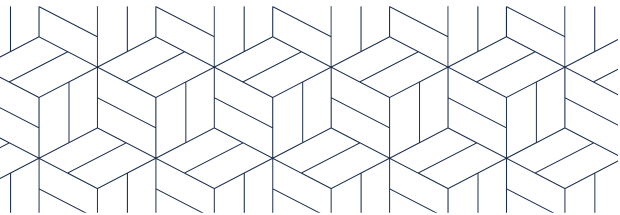


PULV11
FII RBR Crédito Pulverizado
Responsabilidade Limitada



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

A respeito do cenário de fundos imobiliários no Brasil, em janeiro ainda observamos um IRIX descontado e a continuidade de incertezas macroeconômicas, como a trajetória de juros e expectativa de inflação, afetando o desempenho da cota a mercado de praticamente toda a categoria de FIIs. Em nossa recente matéria **Timing de Mercado**, analisamos como esses fatores e ciclos do setor imobiliário impactam os Fundos e nossa visão sobre oportunidades nesse momento de volatilidade. [Clique Aqui](#) para conferir a matéria na íntegra.

Acerca da carteira do Fundo, o mês de janeiro foi marcado pelo investimento de R\$ 7,8MM em duas operações. Apresentamos mais detalhes na listagem abaixo.

- Investimento no primário de R\$ 6MM na nova operação Homelend, que remunera a IPCA+ 10,09% a.a.. Trata-se de uma operação de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de linhas de financiamento originadas pela Homelend. Operação conta com Alienação Fiduciária de imóveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, além de uma Subordinação Mínima de 15%.
- Investimento de R\$ 1,8MM no CRI Pulverizado MC IPCA que remunera a IPCA+ 10,00%. A operação é lastreada em recebíveis de contrato de financiamento imobiliário originados por empresas parceiras da RBR. A operação conta com alienação fiduciária de todos os imóveis, e é acompanhada por um servicer que faz a cobrança e controle dos recebíveis.

O portfólio de CRIs atualmente é composto por mais de 4500 contratos de financiamento imobiliário e home equity cujos pagamentos mensais cobrem o fluxo de pagamento dos 13 CRIs em carteira. Além disso, 93% das operações investidas foram ancorados pela RBR, isto é, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão por nós.

Além disso, distribuímos em dezembro R\$ 0,10/cota, equivalente a um Dividend Yield mensal de 12,30% a.a. sobre a cota patrimonial de fechamento do mês.

Principais Características do Portfólio

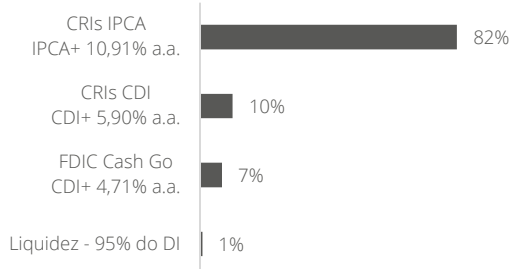


Resultado

- > Dividendo Distribuído do Mês **R\$ 0,10 / cota**
- > Dividend Yield Mensal (sobre cota patrimonial) **12,30% a.a.**
- > Dividend Yield Mensal (sobre cota mercado) **14,16% a.a.**

Taxa Média Combinada do Portfólio²

IPCA+ 11,34% a.a.



* Ancoragem RBR: (operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão)

Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	CNPJ	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Taxas
dez/23	Inter DTVM	53.018.363/0001-10	758	12.000.240	R\$ 117.873.643	R\$ 9,8226	Gestão/Adm: 1,50% a.a. Perf.: 20% > IPCA + Yield IMA-B 5

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

2 - Taxa média do portfólio combinada na duration. Utilizamos como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês.

Observação - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Resultado

O Fundo distribuiu **R\$ 0,10 por cota** como rendimento referente ao mês de **janeiro/2025**. O pagamento ocorreu no dia **14/02/2025** aos detentores de cotas em **31/01/2025**. 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.

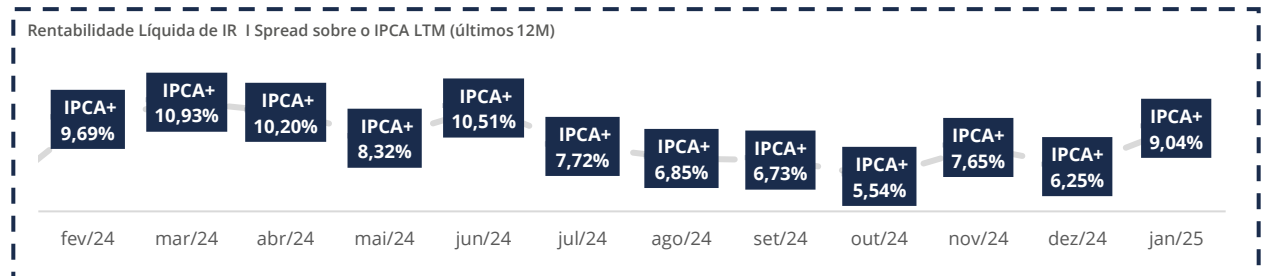
Resultado PULV11	jan/25	dez/24	nov/24	2025 jan/24	2a Emissão jun/24	1a Emissão nov/23
Cota Patrimonial (início)				9,6466	10,0000	10,0000
Cota Patrimonial (fechamento)	9,8226	9,6466	9,7480			
Variação Cota Patrimonial	1,82%	-1,04%	-0,52%	1,82%	-1,77%	-9,19%
Dividendo Distribuído	0,1000	0,0950	0,0950	0,1000	0,7794	1,3914
Dividend Yield Mensal ¹ (a.a.)	12,30%	12,48%	13,00%	12,30%	12,34%	12,79%
Dividend Yield Mensal ¹ (a.a. IPCA+) ²	7,08%	7,37%	8,21%	7,08%	7,68%	8,04%
Rentabilidade Mensal (a.a.)	14,35%	11,31%	12,41%			
Rentabilidade Mensal (a.a. IPCA+) ²	9,04%	6,25%	7,65%			
Rentabilidade Ajustada ³ Mensal (a.a.)	16,88%	13,31%	14,60%			
Rentabilidade Ajustada³ Mensal (a.a. IPCA+)²	11,45%	8,16%	9,74%			

¹ Dividend Yield calculado sobre cota PL de fechamento do período; para acumulado YTD e emissões é considerada a média simples dos dividend yields em cada período considerado;

² Spread sobre o IPCA LTM (últimos 12 meses) acumulado a partir do segundo mês anterior;

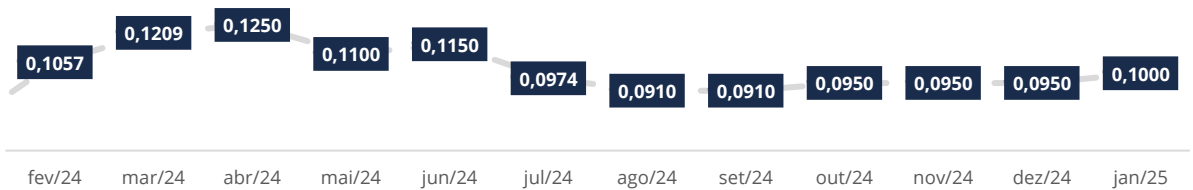
³ A Rentabilidade Ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com outros títulos de renda fixa não isentos na ótica do investidor.

Rentabilidade, Dividendo e Dividend Yield

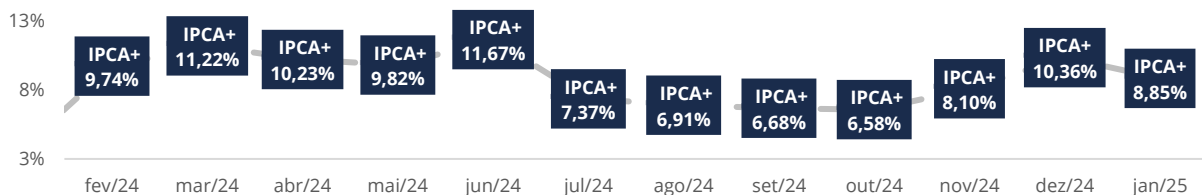


* A Rentabilidade Ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com outros títulos de renda fixa não isentos na ótica do investidor

Dividendo – R\$/cota



Dividend Yield sobre Cota a Mercado (a.a.) | Spread sobre o IPCA LTM (últimos 12M)



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Tabela de Sensibilidade

A tabela abaixo apresenta 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.

Disclaimer

* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIs e outros.

Obs.: As informações apresentadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

Carteira completa de CRI Taxa equivalente em IPCA+			
	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	7,400	19,30%	17,70%
	7,600	18,44%	16,84%
	7,800	17,62%	16,02%
	8,000	16,84%	15,24%
	8,200	16,10%	14,50%
	8,400	15,40%	13,80%
Cota Mercado (31/01)	8,600	14,73%	13,13%
	8,800	14,09%	12,49%
	9,000	13,48%	11,88%
	9,200	12,89%	11,29%
	9,400	12,33%	10,73%
	9,600	11,79%	10,19%
	9,800	11,28%	9,68%
	10,000	10,78%	9,18%

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

Carteira Atual e Premissas

PL (31/01)	117.873.643	Cota PL (31/01)	9,82	
Alocação em CRI (%PL)	92,2%	Cota Mercado (31/01)	8,60	
Alocação CRIs CDI (% PL)	7,0%	Ágio / Deságio sobre PL	0,87%	
Alocação CRIs IPCA (%PL)	0,8%			
Alocação em Caixa (%PL)	0,80%	Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	14,16%	
Alocação em LCI (%PL)	0,00%			
Carteira (31/01)	Aquisição	MTM	Premissas* (a.a.)	
CRIs CDI+	5,90%	6,03%	CDI	14,80%
CRIs IPCA+	10,91%	10,84%	IPCA	6,57%
Duration (Carteira)	4,51			* indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano

*Utilizou-se a cota a mercado em 15/07 como base para a tabela, uma vez que essa é a primeira data com dados históricos de negociação do Fundo disponíveis.

Metodologia

- (i) como projeção do CDI até a Duration, a curva Pré divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;
- (ii) como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;
- (iii) como projeção do IGP até a Duration, o último Relatório Focus divulgado no mês.

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 92%

Principal e mais importante estratégia do Fundo

- > CRIs High Grade com rating RBR mínimo A, +100-400 bps de spread
- > CRIs Estruturados com rating RBR mínimo BBB, +400-600 bps de spread
- > Operações exclusivamente "off-market", de acesso restrito a investidores profissionais

TÁTICO | 7%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

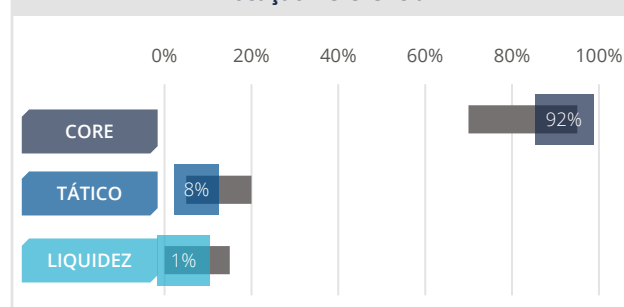
- > Book *High Grade*: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto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

LIQUIDEZ | 1%

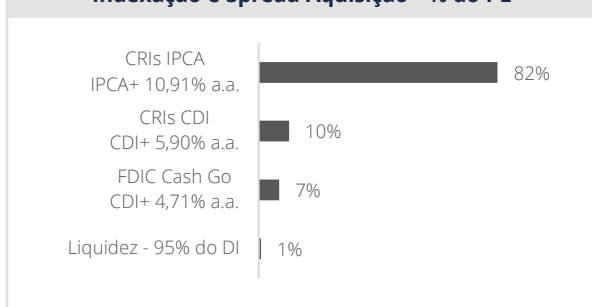
Recursos aguardando alocação futura

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

Alocação Referencial



Indexação e Spread Aquisição - % do PL



Operações Investidas

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
CRI Pulverizado MC IPCA	A-	IPCA+	10,32%	11,33%	15,7	14,4	12,2%	7,0	out-41	Carteira Pulv.	Core
CRI Carteira MRV IV (Série III)	A+	IPCA+	12,40%	12,16%	11,8	11,9	10,1%	5,3	ago-35	Carteira Pulv.	Core
CRI Carteira MRV V (Série III)	A+	IPCA+	11,25%	11,01%	11,2	11,3	9,6%	5,9	nov-35	Carteira Pulv.	Core
CRI CB I Meza	AA-	IPCA+	14,30%	16,58%	9,9	9,4	8,0%	3,4	dez-33	Carteira Pulv.	Core
CRI CB II	A	IPCA+	10,50%	12,26%	10,0	8,9	7,5%	7,7	mai-39	Carteira Pulv.	Core
CRI Carteira Urba (Série III)	A-	IPCA+	10,55%	10,27%	6,9	8,6	7,3%	2,9	jul-34	Carteira Pulv.	Core
CRI CB I Sênior	AA-	IPCA+	8,50%	10,56%	8,8	8,3	7,1%	3,8	dez-33	Carteira Pulv.	Core
CRI Pulverizado MK	A	CDI+	4,50%	4,37%	8,2	8,1	6,8%	3,5	dez-29	Carteira Pulv.	Core
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	11,06%	8,1	7,8	6,6%	3,4	ago-32	Corporativo	Core
CRI Homelend	A-	IPCA+	10,09%	10,17%	6,0	6,0	5,1%	0,0	jan-30	Carteira Pulv.	Core
CRI Carteira MRV V (Série II)	A+	IPCA+	10,00%	9,76%	5,1	5,2	4,4%	4,9	out-33	Carteira Pulv.	Core
CRI Credits II Meza	AA-	IPCA+	11,50%	13,07%	5,0	4,5	3,9%	3,6	out-45	Carteira Pulv.	Core
CRI Pulverizado MC CDI	A-	CDI+	8,62%	8,62%	4,1	4,2	3,5%	1,0	dez-25	Carteira Pulv.	Core
		IPCA+	10,91%	11,73%	110,8	108,7	92,2%	4,5	-	-	-
		CDI+	5,90%	5,82%							

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;

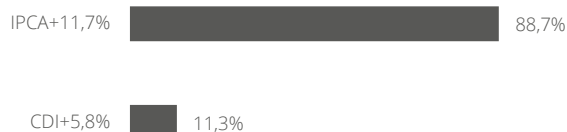
3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador.

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

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



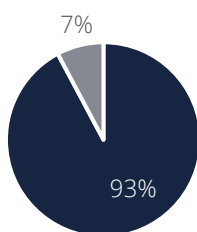
1 - Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



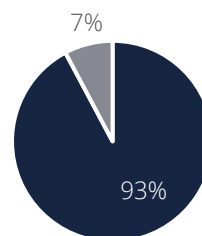
■ Carteira Pulv.

Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



■ Ancoragem RBR ■ Oferta 476 a mercado

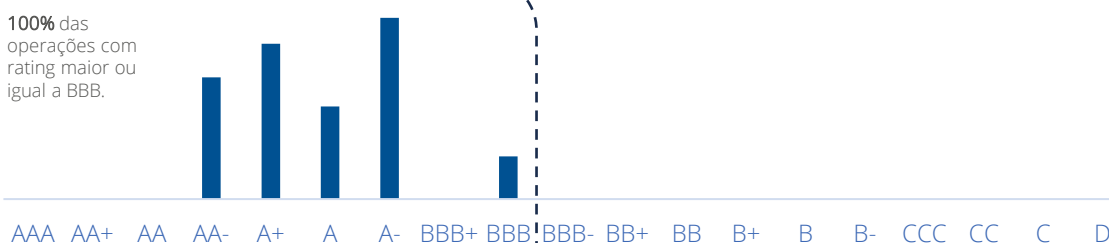
Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



■ Residencial ■ Loteamento

Rating RBR

100% das operações com rating maior ou igual a BBB.



Carteira de Fundos Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento (R\$)	% PL	Montante (R\$MM)
-	FIDC Cash Go	Tático	1045,05	7,0%	8,31
-				7,0%	8,31

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir e auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Nome do Fundo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO RESPONSABILIDADE LIMITADA (PULV11)

CNPJ:

53.018.363/0001-10

Este material foi elaborado pela RBR Gestão de Recursos ("Gestora"), na qualidade de gestora do RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo.

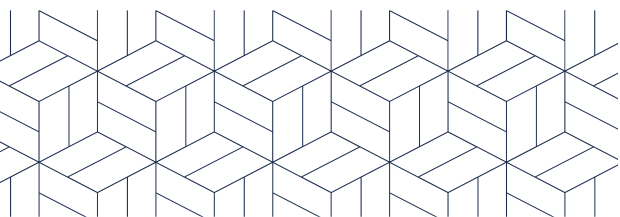
A distribuição de rendimentos para o cotista pessoa física é isenta de imposto de renda, desde que sejam observados os seguintes requisitos (i) o cotista seja titular de menos de 10% das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas e suas cotas estejam admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) ou nos websites da Instituição Administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliários são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Instituição Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Instituição Administradora não possui qualquer participação na elaboração deste material, incluindo as informações nele apresentadas. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. Desse modo, ressaltamos que todas as consequências ou responsabilidades pelo uso de quaisquer informações desta publicação são assumidas exclusivamente pelo usuário, eximindo a Gestora e a Instituição Administradora de todas as ações decorrentes do uso deste material.



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



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Investment Cases

CRI Carteira MRV V (Série III)

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	476 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+11,25% a.a.
Vencimento	nov/35



CRI Carteira MRV V (Série II)

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	476 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+10,00% a.a.
Vencimento	out/33



CRI Carteira MRV IV (Série III)

Operação de cessão de fluxo de recebíveis da carteira da MRV, são créditos em que a própria MRV financia a aquisição dos imóveis pelos mutuários, o que permite a utilização formal dos apartamentos como garantia direta do CRI. Os empreendimentos possuem alta diversificação regional, com carteira de recebíveis bastante pulverizada (os 10 maiores créditos representam menos de 3% da carteira total). O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo a alienação fiduciária dos imóveis objetos das aquisições, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+12,40% a.a.
Vencimento	ago/35



CRI Carteira Urba (Série III)

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da Urba, empresa de Loteamento do grupo da MRV. São créditos pulverizados em alguns loteamentos do grupo com elevado nível de vendas e estágio avançado de obra. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	476 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+10,55% a.a.
Vencimento	set/34



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Investment Cases

CRI CB I Sênior

Operação de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity e Financiamento Imobiliário originados pela CB a partir da estratégia de Warehousing. A CB atua também como servicer na operação. Possui como garantias a Alienação Fiduciária dos imóveis envolvidos e Fundo de Reserva.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 8,50% a.a.
Vencimento	dez/33



CRI CB I Mezanino

Operação de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity e Financiamento Imobiliário originados pela CB a partir da estratégia de Warehousing. A CB atua também como servicer na operação. Possui como garantias a Alienação Fiduciária dos imóveis envolvidos e Fundo de Reserva.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 14,30% a.a.
Vencimento	dez/33



CRI CB II

Operação de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity e Financiamento Imobiliário originados pela CB a partir da estratégia de Warehousing. A CB atua também como servicer na operação. Possui como garantias a Alienação Fiduciária dos imóveis envolvidos e Fundo de Reserva.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 10,50% a.a.
Vencimento	mai/39



CRI Pulverizado MC IPCA

Operação lastreada em recebíveis de contrato de financiamento imobiliário e Home Equity originados por empresas parceiras da RBR. A operação conta com alienação fiduciária de todos os imóveis, e é acompanhada por um servicer que faz a cobrança e controle dos recebíveis.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 11,00% a.a.
Vencimento	jul/44



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Investment Cases

CRI Creditas II Meza

Operação de carteira pulverizada de créditos Home Equity originados pela Creditas. Conta com alienação fiduciária dos imóveis, sobrecolateralização de taxa e seguros MIP e DFI.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 11,50% a.a.
Vencimento	out/45



CRI Pulverizado MC CDI

Operação lastreada em recebíveis de contrato de financiamento imobiliário e Home Equity originados por empresas parceiras da RBR. A operação conta com alienação fiduciária de todos os imóveis, e é acompanhada por um servicer que faz a cobrança e controle dos recebíveis.

Devedor	Pulverizado Multidevedor
Oferta	160 Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 7,50% a.a.
Vencimento	fev/27



CRI Landsol

Operação de financiamento e desenvolvimento de obras em lotes residenciais. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior de São Paulo. A operação conta com a alienação fiduciária das matrículas dos lotes, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros recebíveis e fundos de reserva e despesas.

Devedor	Cemara
Oferta	476 Mercado
Remuneração	IPCA+9,50% a.a.
Vencimento	ago/32



FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

! Tipo de Risco

O fundo tem como foco o investimento em **CRIs de carteira pulverizada**, portanto é o principal risco associado.

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

- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimo: 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 MRV IV



Fluxo

Proveniente da carteira de clientes com financiamento de unidades residenciais vendidos pela MRV.

Garantias

Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel pronto envolvido e fundo de reserva.

Ciclo do Crédito Pulverizado

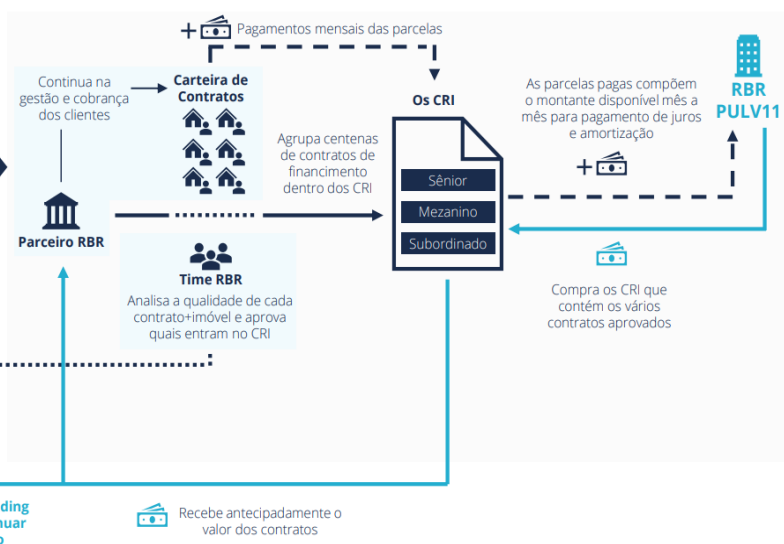
Originação dos Contratos



Originador



Emissão dos CRI



Originação dos Contratos

Ocorre quando uma pessoa decide comprar um imóvel e busca um financiamento com uma instituição financeira (financiamento a aquisição). Há também a possibilidade da pessoa buscar crédito genérico usando um imóvel como garantia (home equity).

Originador

Fintechs como a Credits, oferecem financiamento alternativo (ex. Home Equity) concedendo crédito com garantia imobiliária. O modelo de negócios dessas empresas consiste em acumular financiamentos, agrupar centenas de contratos e vender essas carteiras de crédito no mercado de capitais.

Emissão do CRI

O mercado de capitais compra essas carteiras na forma de um CRI, que aproveita a elevada rentabilidade e risco pulverizado dessas operações. Assim, o mercado de capitais se tornou uma fonte importante de financiamento do mercado imobiliário para as pessoas físicas.

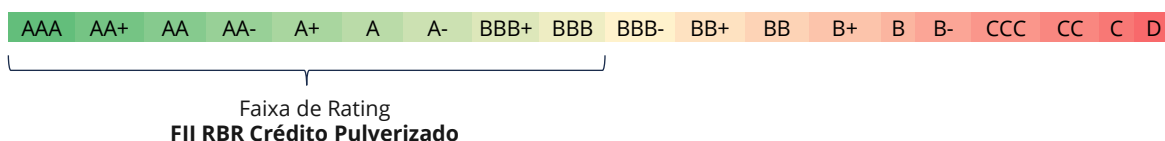
FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Metodologia de Análise – Rating RBR

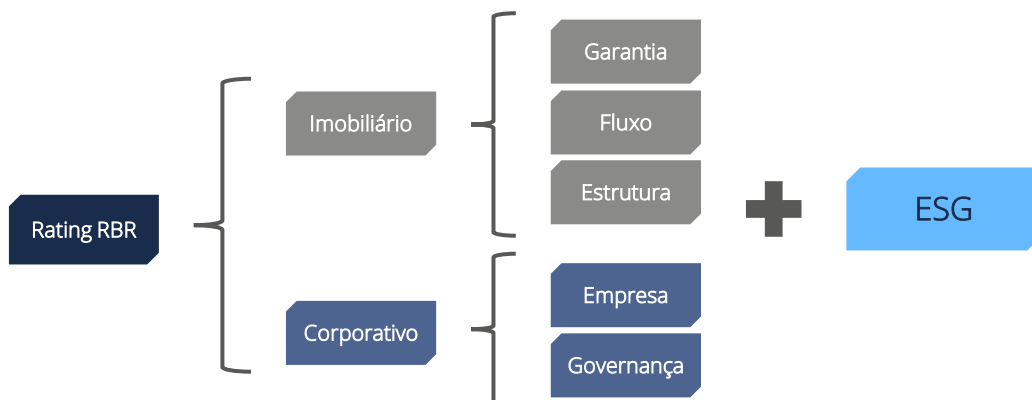
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa nova métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com todas as melhorias implementadas, acreditamos que conseguimos ser ainda mais 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 Premium Recebíveis Imobiliários** 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 RPR11. 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).

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | 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)**

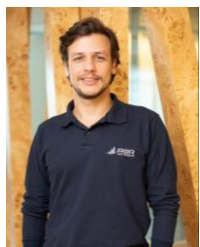
Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões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

**Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)**

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

**Caio Castro – Gestor Properties**

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R\$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

 Conceitos – Série Educacional

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

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

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



Do ponto de vista dos devedores desses títulos, o CRI é um instrumento de captação de recursos, visando o financiamento de transações do mercado imobiliário. Por exemplo, a construção de apartamentos residenciais por 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 atrelado a um percentual do CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira. Melhor em momentos de tendência de aumento de juros.
- CDI + taxa pré-fixada (CDI + X%): A remuneração do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada ao CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira.
- Índices de inflação + taxa pré-fixada (ex: IPCA ou IGP-M + X%): A rentabilidade do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada à 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 10 anos.

Além disso, a maior parte desses papéis não permite o resgate antecipado, assim como outros títulos de dívida, tendo sua liquidez apenas no vencimento. Caso o investidor precise resgatar seus recursos antes do prazo de vencimento, ele deverá vender o papel a outro investidor interessado. Nesse caso, não há garantia de recebimento da rentabilidade inicialmente acordada, sendo válida apenas para quem permanece com o título até seu vencimento.

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e FIIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de tributos e não estão sujeitos à cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

O FII RBR Crédito Pulverizado é um fundo de CRIs que tem como sua principal estratégia o investimento nesse tipo de ativo, representando uma boa alternativa para diversificação da carteira do investidor, com um nível de rentabilidade diferenciado. Em um fundo, esse tipo de investimento conta com um time de gestão dedicado à seleção e acompanhamento de cada um dos papéis. Além disso, em um fundo de CRI, o investidor possui uma liquidez maior caso haja necessidade de sair da posição, dada a possibilidade de vender suas cotas na B3.

FII RBR Crédito Pulverizado

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Glossário

Ancoragem RBR: Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

Compromissadas: Instrumento financeiro para gerar liquidez temporária. O Fundo disponibiliza um CRI, ou parte dele, como garantia para uma contraparte em troca de recursos, com o compromisso de recompra-lo em uma data pré-determinada. Durante esse processo o Fundo continua recebendo a remuneração do CRI, e em contrapartida tem um custo, significativamente abaixo da remuneração do ativo, sobre os recursos recebidos.

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para adequação da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio de atualização do saldo devedor da operação pelo indexador de referência.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: A Duration de um ativo é a média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar um investimento realizado, geralmente medido em meses ou anos.

Fundo de Reserva: Reserva financeira retida no âmbito de uma operação, que poderá ser utilizada para cobrir eventuais imprevistos no pagamento do juros ou principal e visa proteger o pagamento das parcelas do CRI.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Oferta 400: Oferta pública voltada ao público em geral e realizada nos termos Instrução CVM nº 400.

Oferta 476: Oferta pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores profissionais e realizada nos termos da Instrução CVM nº 476. Essa modalidade de oferta pode ser abranger o investimento de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV.

Receita de Estruturação: Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação. Quando a RBR estrutura as operações, 100% dessa taxa é destinada pra o fundo.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído: O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está, necessariamente, limitada ao "resultado caixa". E, nos casos em que a correção for maior do que amortização, tal diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

Spread: Diferença da taxa cobrada de uma operação e a taxa do referência (ex. NTN-B) de mesma duration.