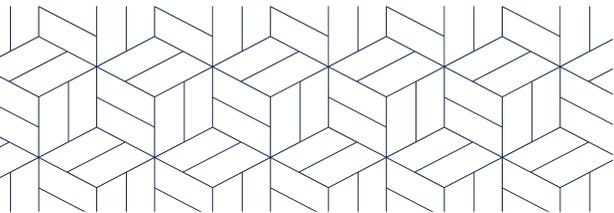


# FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário



# FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

## Disclaimer

O fundo finalizou o período alocação pós-oferta no fechamento setembro/23. Ainda haverá movimentos adicionais de alocação, mas os principais investimentos já foram realizados

### Nota do Gestor

Atingimos em setembro, após 3 meses de gestão, 87% do Patrimônio alocado. O Fundo possui um portfólio com 15 operações e prazo médio (duration) de 2,4 anos. Dentre elas, 77% remuneram a CDI+ 4,10% a.a. e 23% a IPCA+ 11,47% a.a., o que resulta em uma taxa combinada de CDI+ 4,44% a.a. na duration<sup>1</sup>, conforme apresentado no estudo de viabilidade da oferta da 1ª emissão. Vale destacar que 100% das operações foram ancoradas<sup>2</sup> pela RBR.

Ademais, essa carteira conta com sólidas garantias imobiliárias sendo 92% das localizadas no estado de SP e, dentre essas, 74% localizadas na cidade de São Paulo. Esse pacote de garantias compõe um LTV (loan-to-value) médio confortável próximo a 66% para as operações do Fundo.

Para finalizar o período de alocação dessa forma, fizemos em setembro o investimento de R\$ 27MM em 6 operações, dentre as quais 3 que já faziam parte da carteira, atingindo os 87% de alocação supracitados. As movimentações foram:

- Investimento no CRI Carteira MRV V Série II e Série III, no volume de R\$ 7,5MM, operações que remuneram a IPCA+ 10,00% a.a. e IPCA+ 11,25% a.a., respectivamente;
- Investimento no CRI You no volume de R\$ 2,3MM. A operação remunera a CDI+ 5,00% a.a. e financia um projeto de desenvolvimento imobiliário residencial localizado no bairro da Vila Mariana em São Paulo – SP.
- Investimento no CRI MOS Jardins e Pinheiros no volume de R\$ 2MM. O ativo que remunera a IPCA+ 10,00% a.a. e financia o desenvolvimento imobiliário de dois projeto residenciais localizados em regiões premium da capital de São Paulo – Bairro dos Jardins e Pinheiros;
- Investimento no CRI Yuny no volume de R\$ 9,6MM, que remunera a CDI+ 3,50% a.a. mais um prêmio de 0,80% a.a.. Trata-se de uma operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados na cidade de São Paulo;
- Investimento no CRI Setin SP no volume de R\$ 6,4MM, que remunera a CDI+ 3,50% a.a.. Trata-se de uma operação com a tradicional incorporadora Setin para antecipação de estoque de empreendimentos prontos em regiões estratégicas de São Paulo.

Por fim, sobre o resultado do mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,10/cota, equivalente a um *dividend yield* mensal sobre cota PL de CDI+ 2,60% a.a..

<sup>1</sup> Ancoragem RBR: operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão

<sup>2</sup> 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;

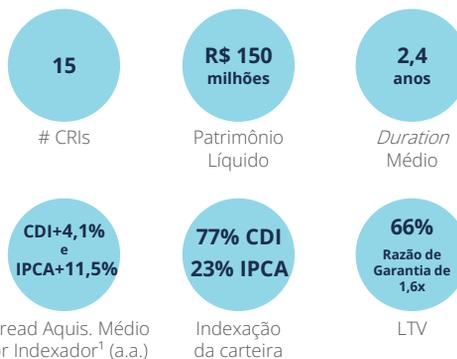
### Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Taxas
Jun/22	BTG Pactual	4.143	1.544.524	R\$ 150.251.405,83	R\$ 97,28	Gestão/Adm: 1,29% a.a. Perf.: 20% > CDI

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

Observação - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

### Principais Características do Portfólio



### Resultado

- > Dividendo Distribuído do Mês **R\$ 1,10 / cota**
- > *Dividend Yield* mensal anualizado (cota PL) **15,22% a.a.**  
**CDI+ 2,60% a.a.**

### Localização das Garantias

A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, *know-how* de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.

**92%** das garantias localizadas no Estado de SP. Dentre elas, **74%** na cidade de SP.



## Disclaimer

O fundo finalizou o período alocação pós-oferta no fechamento setembro/23. Ainda haverá movimentos adicionais de alocação, mas os principais investimentos já foram realizados

## Resultado

Dado o ritmo de alocação e considerando a janela desde a liquidação da oferta (21/06) até o fechamento de setembro (29/09) o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 11,91% a.a., quando consideramos o resultado composto pela variação do PL somado aos dividendos do período. A tabela abaixo explicita os dados utilizados.

Período da Análise	
Início	21/06/2023
Fechamento set/23	29/09/2023
Dias Úteis no Período	72

Cota e Dividendos	
Cota PL (início)	R\$ 97,61
Cota PL (fechamento set/23)	R\$ 97,28
Dividendos no Período	R\$ 3,52



Rentabilidade (PL + Dividendos)	
Variação do PL no Período (nominal)	-0,34%
Dividend Yield no Período (nominal)	3,61%
Dividend Yield no Período (a.a.)	13,20%
Rentabilidade ajustada* no Período (a.a.)	14,02%
	CDI+ 0,78%

\* A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com títulos públicos de renda fixa na ótica do investidor

### ESG

Em setembro/23, o condomínio RBR Extrema II, do fundo RBR Log (RBRL11), recebeu certificação Certificação LEED Gold O+M: Existing Buildings (Operação e Manutenção). Como divulgamos anteriormente, o nosso outro ativo em Extrema/MG, o galpão RBR Extrema I, recebeu certificação LEED Platinum O+M em agosto de 2023. Esse é um passo importante para posicionar o fundo como um dos pioneiros em gestão sustentável dos ativos logísticos no país.



No mês de setembro/23, recebemos também os resultados preliminares do **GRESB**, para os fundos **RBR Log (RBRL11)** e **RBR Properties (RBRP11)**, referente ao ano de 2022. O RBRL11 foi o mais recente fundo a ser submetido ao processo de avaliação do GRESB e o RBRP11 terá a sua segunda avaliação anual. Para a RBR, ter os ativos avaliados pelo GRESB é um passo essencial para uma estrutura robusta de gestão responsável dos ativos imobiliários.

Nos próximos meses, traremos mais informações sobre a avaliação e os resultados dos fundos.



### Cenário Macro Econômico

No cenário macro Brasil, a NTN-B 2035 subiu de 5,14% no ponto mínimo de ago/23 para 5,89% no início de out/23, influenciada majoritariamente por fatores exógenos. O principal motivo para este movimento é o aumento da taxa do Tesouro Americano, que alcançou o maior patamar desde a crise de 2007, que consequentemente impacta a taxa local. O título americano de 10 anos ultrapassou 4,8% em out/23, com alta de 100 bps desde o meio do ano, após mudança de expectativas de que os juros poderão se manter restritivos por mais tempo do que o previsto. Com isso, da metade de Set/23 para o início de outubro o Ibovespa teve queda de -4,6% e IFIX com 1,6%.

Para além do curto prazo mais restritivo, no ano o IFIX tem performance no ano acima do CDI, totalizando 12,3% até o final de 3T23 vs IBOV com 6,2%. Lembrando que, historicamente, o Ibovespa conta com uma volatilidade três vezes maior que o IFIX, por mais que entregue uma performance aproximadamente três vezes menor.

Dentro do mercado imobiliário, após as alterações do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) de julho/23, em que as Faixas de renda 1,2 e 3 foram ajustadas, assim como os limites para os financiamentos, novas alterações foram apresentadas. A alteração recém proposta apresenta isenção do pagamento das prestações dos imóveis sociais pelas pessoas contempladas pelo programa Bolsa Família e BPC (Benefício de Prestação Continuada). O Ministério do Desenvolvimento Social fará análises sobre os potenciais beneficiados e assim devem apresentar qual possível impacto financeiro para o governo.

Na dinâmica do mercado residencial, ao olharmos para São Paulo (capital), segundo a SECOVI SP, o número de unidades comercializadas nos últimos 12 meses avançou mais de 11% vs 2021. Além disso, a oferta atual de unidades residenciais em construção ou estoque pronto ultrapassa 60 mil unidades, somando mais de R\$ 42 bilhões de VGO (Valor Global de Oferta). Assim evidenciando a relevância e a potência do mercado de São Paulo.

# FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

## Estratégia de Investimentos do Fundo

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

### CORE | 87%

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 | 0%

Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI

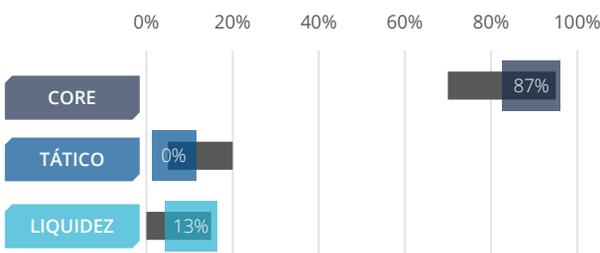
- > Book *High Grade*: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FILs de CRIs com significativo desconto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

### LIQUIDEZ | 13%

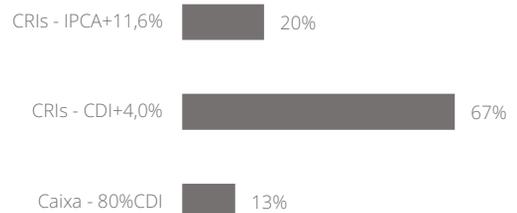
Recursos aguardando alocação futura

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

### Alocação Referencial



### Indexação e Spread MTM - % do PL



## Operações Investidas - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM <sup>1</sup>	Montante Curva <sup>2</sup> (R\$ MM)	Montante MTM <sup>3</sup> (R\$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Yuny	A	CDI+	4,30%	3,50%	15,1	15,1	10,0%	1,0	dez-24	Corporativo	Core	63,9%
CRI Patriani	BBB	CDI+	5,00%	5,08%	14,3	14,3	9,5%	2,2	ago-26	Financ. Obra	Core	74,9%
CRI Tael	A+	CDI+	3,25%	3,28%	14,2	14,3	9,5%	3,0	ago-29	Financ. Obra	Core	79,0%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	13,1	13,1	8,7%	1,2	jan-26	Estoque	Core	61,5%
CRI Setin SP	A+	CDI+	3,50%	3,50%	11,7	11,7	7,8%	1,5	jan-25	Estoque	Core	56,2%
CRI Lote 5	A	IPCA+	12,00%	11,96%	9,9	9,9	6,6%	1,9	jun-27	Financ. Obra	Core	33,5%
CRI Setin Perdizes	A+	CDI+	4,00%	4,03%	8,9	8,8	5,9%	1,4	jul-25	Estoque	Core	56,5%
CRI Yuny II CDI	BBB	CDI+	5,00%	5,03%	7,6	7,6	5,0%	2,5	mai-27	Corporativo	Core	76,6%
CRI Carteira MRV IV (Serie III)	A+	IPCA+	12,40%	12,85%	7,5	7,3	4,9%	6,0	ago-35	Carteira Pulv.	Core	71,6%
CRI Carteira MRV III (Serie II)	A+	CDI+	3,00%	3,55%	7,1	6,9	4,6%	3,2	dez-27	Corporativo	Core	86,3%
CRI Carteira MRV V (Serie III)	A+	IPCA+	11,25%	11,25%	5,5	5,5	3,7%	6,0	nov-35	Carteira Pulv.	Core	74,3%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	A+	IPCA+	10,00%	10,13%	5,4	5,4	3,6%	2,1	dez-25	Financ. Obra	Core	43,6%
CRI Tarjab Origem	A-	CDI+	5,00%	5,00%	4,4	4,4	2,9%	1,6	jul-25	Financ. Obra	Core	73,0%
CRI You	A	CDI+	5,00%	5,00%	2,3	2,3	1,5%	2,1	mai-26	Financ. Obra	Core	72,8%
CRI Carteira MRV V (Serie II)	A+	IPCA+	10,00%	10,00%	2,0	2,0	1,3%	6,0	out-33	Carteira Pulv.	Core	74,3%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	CDI+	4,25%	4,25%	1,9	1,9	1,3%	1,8	mar-25	Estoque	Core	62,8%
Carteira de CRIs		CDI+	4,10%	4,04%	129,1	128,8	86%	2,4	-	-	-	66%
		IPCA+	11,47%	11,59%								

\*Lote 5: Alteração da remuneração da operação em mar/23 para IPCA+12%a.a., além do fee de estruturação e kicker sobre as vendas.

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.

**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 Oportunidades em Crédito Imobiliário (ROPP11)

**CNPJ:**

50.352.284/0001-53

Este material foi elaborado pela RBR Gestão de Recursos ("Gestora"), na qualidade de gestora do RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário ("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.

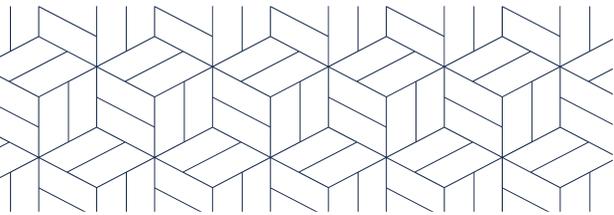
A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de 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](mailto:contato@rbrasset.com.br)  
[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)

## Apêndices



## Investment Cases

### CRI Patriani

Operação de crédito de reembolso de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado em bairro nobre de São Bernardo do Campo. O empreendimento está 100% vendido e em fase de obra. A devedora é a incorporadora Patriani, uma das principais empresas que atuam na região do ABC paulista. 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.

Devedor	Patriani
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento	jun/26



### CRI Yuny

Operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.

Devedor	Yuny
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+4,30% a.a.
Vencimento	dez-24



## Investment Cases

### CRI Exto

Operação de crédito com a incorporadora EXTO, que tem como lastro unidades prontas de diversos empreendimentos em regiões valorizadas de São Paulo, como Vila Madalena, Vila Romana, Perdizes entre outros. A operação conta com alienação fiduciária das matrículas das unidades. Além disso, o excedente dos recebíveis nas vendas das unidades poderão ser utilizados para amortizar antecipadamente a operação - "Cash Sweep".

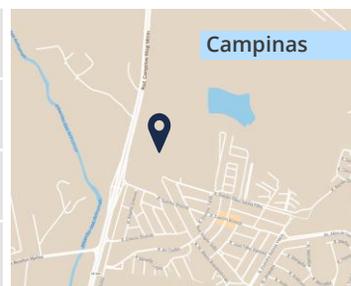
Devedor	Exto
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 4,00% a.a.
Vencimento	jan-26



### CRI Lote 5

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

Devedor	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A..
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA + 12,0% a.a. + Kicker
Vencimento	jun-27

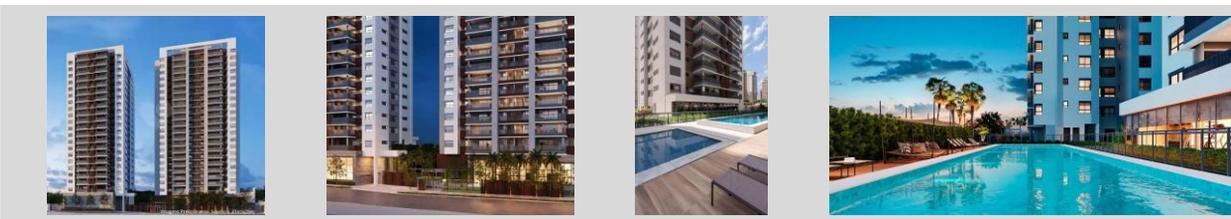
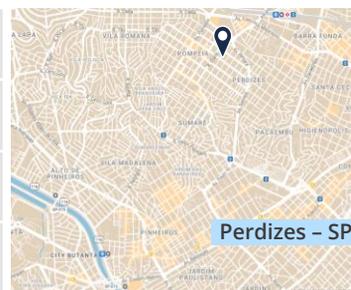


### Investment Cases

#### CRI Setin Perdizes

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%.

Devedor	Setin
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 4,00 a.a.
Vencimento	jul-25



#### CRI Carteira MRV IV (Serie 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
Oferta	160   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 12,40% a.a.
Vencimento	ago-35



## Investment Cases

### CRI MOS Jardins e Pinheiros

Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projeto 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 quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval dos sócios altamente capitalizados e fundos de reserva.

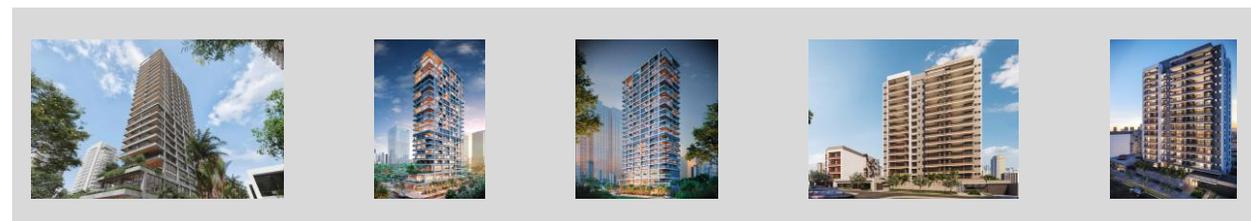
Devedor	MME 2 Empreendimentos
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 10,00% a.a.
Vencimento	dez-25



### CRI Yuny II CDI

Operação de crédito para antecipação de resultados de 3 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.

Devedor	Yuny
Oferta	160   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento	mai-27



## Investment Cases

### CRI Carteira MRV III (Série II)

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.

Devedor	Pulverizado
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+3,00% a.a.
Vencimento	dez-27



### CRI Tael

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão localizado 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.

Devedor	Tael
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 3,35% a.a.
Vencimento	ago-29



### Investment Cases

#### CRI Tarjab Origem

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 incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos de médio 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.

Devedor	Longitude Desenvolvimento Imobiliário
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento	jul-25



#### CRI Setin Vila Nova Conceição

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas localizadas na Rua João Lourenço, endereço nobre no bairro da Vila Nova Conceição em São Paulo, a poucos minutos do Parque Ibirapuera. A operação conta com garantia corporativa da Setin, garantia pessoal do acionista e alienação fiduciária do empreendimento. Além disso, o excedente dos recebíveis nas vendas das unidades são utilizados para amortizar antecipadamente a operação - "Cash Sweep".

Devedor	Setin
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 4,25% a.a.
Vencimento	mar-25



## FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

### Investment Cases

#### CRI Setin SP

Operação de aquisição de terrenos localizados em regiões estratégicas de São Paulo – Rua Pamplona no bairro Jardins e Rua Vergueiro no bairro Vila Mariana. A operação conta com garantia de alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária da quotas das SPE's e garantia corporativa da Setin.

Devedor	Setin
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 3,50% a.a.
Vencimento	Jan/25



#### CRI You

Operação de aquisição de terreno localizado no bairro da Vila Mariana em São Paulo – SP, para posterior desenvolvimento imobiliário. Empreendimento será desenvolvido pela Incorporadora You, 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.

Devedor	You
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento	mai-25



### Investment Cases

#### CRI MOS Jardins e Pinheiros

Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projeto 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 quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval dos sócios altamente capitalizados e fundos de reserva.

Devedor	MME 2 Empreendimentos
Oferta	476   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+10,00%
Vencimento	dez-25



#### CRI Carteira MRV V (Serie 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
Oferta	160   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 12,40% a.a.
Vencimento	ago-35



#### CRI Carteira MRV V (Serie 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
Oferta	160   Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 12,40% a.a.
Vencimento	ago-35



## FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

### Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **4 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 no nosso processo de investimento.

Como gostamos de repetir, **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo Clean (sem garantia)**.

### 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 "cash-sweep", ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

#### Principais Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

#### Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- Controle do cash-sweep;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

#### Exemplo | CRI Exto



##### Fluxo

O primeiro nível do pagamento da amortização da dívida é proveniente do cash-sweep das vendas das unidades residenciais performadas.

##### Garantias

Unidades residenciais entregues em 9 empreendimentos, localizados em regiões como Vila Madalena, Vila Romana e Morumbi, em São Paulo/SP, além do fundo de reserva.

### 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 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 III



##### 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.

## Tipos de Risco

### 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 garantias imobiliárias.

#### 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 alguns casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

#### Exemplo | CRI Setin SP

	Fluxo	Garantias
	Fluxo de pagamento proveniente do balanço da Setin Incorporadora.	Alienação Fiduciária de 100% dos terrenos em garantia, além da alienação das quotas das SPEs que adquiriram o terreno e aval corporativo da Setin.

### Financiamento a Obra



Crédito para desenvolvimento de empreendimentos, onde o fluxo de pagamento do CRI, durante a obra, é proveniente do balanço do devedor e dos recebíveis de venda dos projetos, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o repasse das unidades no momento da entrega. As operações tem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

#### 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 LTC máximo
- Monitoramento da evolução física e financeira de obra e data de entrega do projeto
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

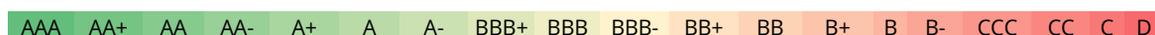
#### Exemplo | CRI Lote 5

	Fluxo	Garantias
	Proveniente dos recebíveis das vendas dos lotes. Além do pagamento do serviço da dívida, há uma remuneração/prêmio sobre os recebíveis além da amortização extraordinária do CRI quando há excedente.	Cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária dos lotes localizados em Campinas/SP, alienação de quotas da SPE e fundo de reserva.

## 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.

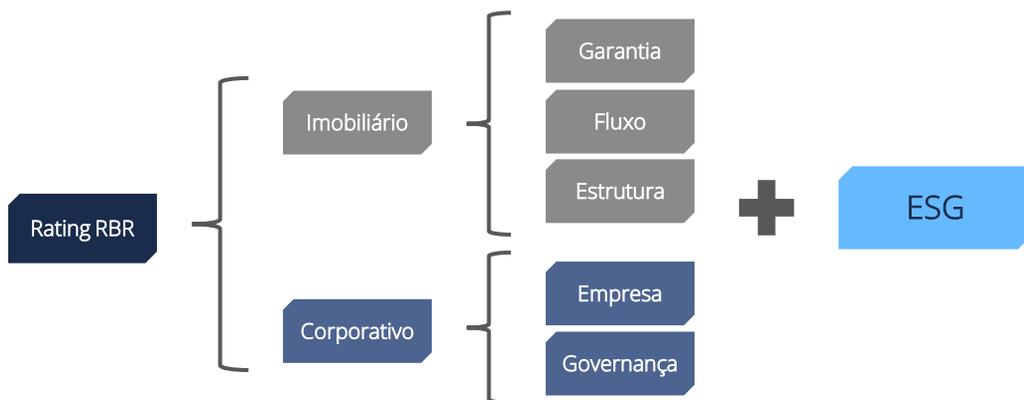
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo uma 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.



Faixa de Rating  
**RBR Premium Recebíveis Imobiliários**

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).

**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 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 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.

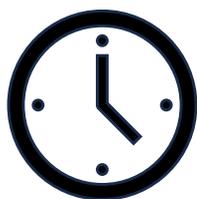
#### O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

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 um 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 ( $\text{CDI} + X\%$ ): 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 CRI's são considerados investimentos a longo prazo, sendo que não existe uma regra que define um prazo mínimo ou máximo para essas operações, geralmente elas variam entre 2 e 10 anos.

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

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

O FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários 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.

### 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*.