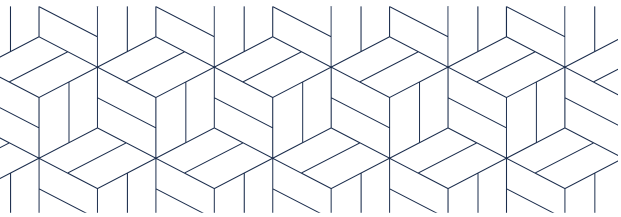
FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário



Janeiro 2025 | Relatório Mensal

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de janeiro foi marcado pelo vencimento da operação Setin Terreno (R$ 1,3MM de exposição, 0,6% do PL do Fundo) que já vinha amortizando ao longo dos últimos meses e o investimento no primário no CRI Afonso França, que remunera a CDI+ 4,00% a.a.. A operação financia a obra de três empreendimentos residenciais verticais de médio/alto padrão na capital de São Paulo desenvolvidos pela Incorporadora e Construtora Afonso França. A empresa tem um sólido histórico em diversos segmentos e regiões do Brasil tanto em médio e grande porte. A dívida conta com compartilhamento de Garantias entre os projetos, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs devedoras, Cessão Fiduciária de Recebíveis dos empreendimentos e, por fim, Aval Corporativo da holding.

Assim fechamos o mês com 19 operações em carteira com prazo médio (duration) de 2,6 anos. Os CRIs indexados ao CDI remuneram a uma taxa média de CDI 5,0% a.a. e os indexados ao IPCA remuneram em média a IPCA+ 9,4% a.a., o que resulta em uma taxa combinada de CDI+ 3,82% a.a. na duration[1]. Vale destacar que 100% das operações investidas foram ancoradas* pela RBR.

Ademais, a carteira conta com sólidas garantias imobiliárias sendo 89% delas localizadas no estado de SP e, dentre essas, 84% localizadas na cidade de São Paulo. Esse pacote de garantias compõe um LTV (*loan-to-value*) médio confortável próximo a 53% para as operações do Fundo.

Por fim, sobre o resultado do mês, **o Fundo distribuiu R$ 1,10/cota**, equivalente a um *dividend yield* sobre cota PL de 13,32% a.a.. Nos últimos 12 meses, até o fechamento de jan/25, o Fundo apresentou um dividend yield médio sobre cota patrimonial de 13,35% a.a..

A respeito do cenário de fundos imobiliários no Brasil, em janeiro ainda observamos um IFIX 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.

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

[1] 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;

Principais Características do Portfólio

19	**R$ 231 milhões**	**2,6 anos**
# CRIs	Patrimônio Líquido	*Duration* Médio
CDI+4,96% e IPCA+9,42%	**70% CDI 30% IPCA**	**53%** Razão de Garantia de 1,9x
Spread Aquis. Médio por Indexador[1] (a.a.)	Indexação Total do Fundo	LTV

Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	**R$ 1,10 / cota**
> *Dividend Yield* mensal anualizado (cota PL)	**13,32% a.a.**
> *Dividend Yield* mensal anualizado (cota R$100)	**12,73% a.a.**
> Rentabilidade mensal anualizada (Dividendos + Variação do PL)	**12,84% a.a.** **CDI+ 1,08% a.a.**

Localização das Garantias

Acesse o mapa interativo de garantias: Clique Aqui

89% das garantias localizadas no Estado de **SP**. Dentre elas, **84%** na capital de SP.

33% de todas as garantias do portólio estão localizadas em **localizações *Prime***.

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

Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Taxas
jun-23	BTG Pactual	5.774	2.383.522	R$ 231.111.425	R$ 96,96	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

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Resultado

Dado o ritmo de alocação e considerando a janela desde o início do Fundo (21/06/23) até o fechamento de outubro (31/01/2025) o Fundo apresentou uma rentabilidade acumulada anualizada de 13,32% 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 jan/25	31/01/2025
Dias Úteis no Período	409

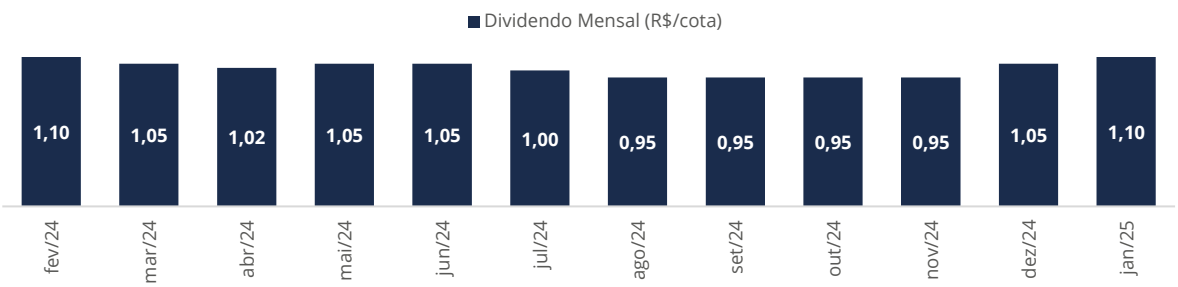
Cota e Dividendos	
Cota PL (início)	R$ 97,61
Cota PL (fechamento jan/25)	R$ 96,96
Dividendo (jan/25)	R$ 1,10
Cota PL Limpa[1] (fechamento jan/25)	R$ 95,86
Dividendos no Período Total	R$ 20,10

Rentabilidade (PL + Dividendos)	
Variação do PL no Período (nominal)	-1,79%
Dividend Yield no Período (a.a.)	12,45%
Rentabilidade no Período (a.a.) (Dividendos + Variação do PL)	11,20%
	CDI+ -0,15%
	98% do CDI
Rentabilidade ajustada* no Período (a.a.)	13,29%
	CDI+ 1,72%
	117% do CDI

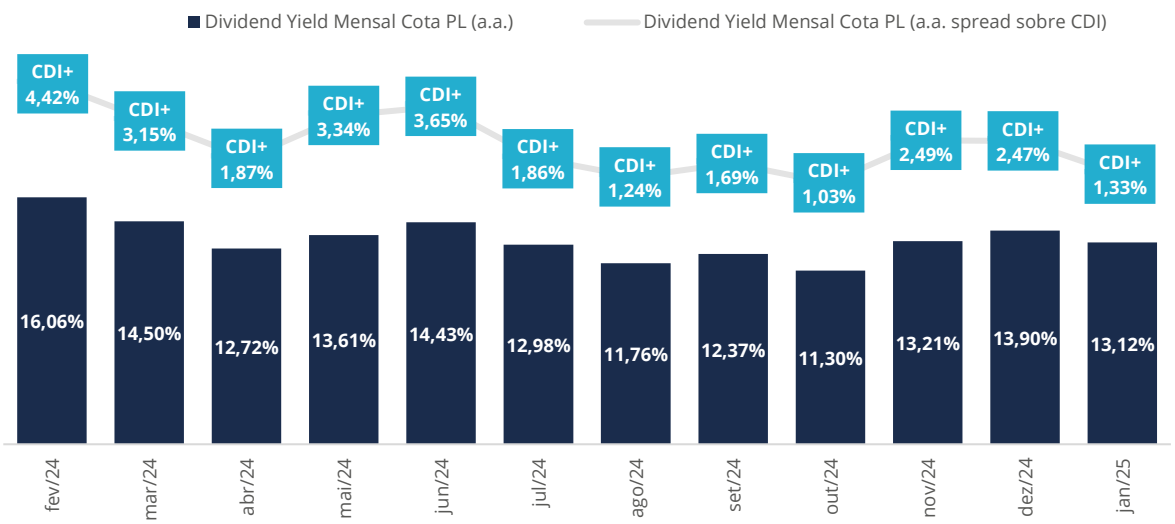
[1] Cota PL Limpa calculada como:
(i) se mês é fechamento de semestre: (Cota PL Limpa) = (Cota PL);
(ii) se mês não é fechamento de semestre: (Cota PL Limpa) = (Cota PL) – (Dividendo distribuído no mês).

* 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

Dividendo Mensal Histórico



Dividend Yield Mensal Histórico



Dividend yield anualizado calculado com base na distribuição sobre cota de fechamento do mês. Spread calculado sobre o CDI do mês anualizado.

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 73,0% — 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

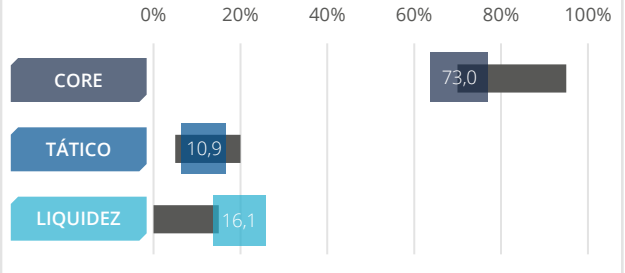
TÁTICO | 10,9% — Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

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

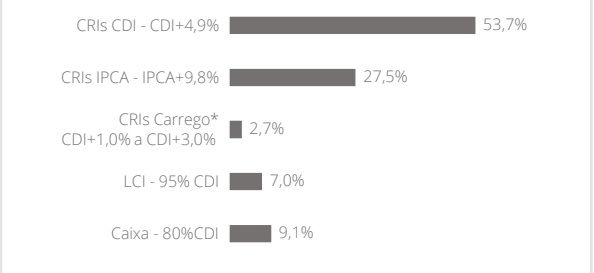
LIQUIDEZ | 16,1% — Recursos aguardando alocação futura

- 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

Alocação Referencial - % do PL



Indexação e Spread MTM - % do PL



*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+ 5,0% a.a., o que representa significativamente mais do que o caixa remunera hoje (80% do CDI).

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Janeiro 2025 | Relatório Mensal

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	LTV
CRI Conx	A	CDI+	4,75%	5,13%	20,09	19,92	8,5%	2,6	out-43	Corporativo	Core	51%
CRI Creditas II Sênior	AA-	IPCA+	8,27%	8,59%	20,18	19,69	8,4%	4,0	nov-44	Carteira Pulv.	Core	34%
CRI Cury	A	IPCA+	8,25%	9,44%	19,75	18,97	8,1%	2,3	abr-30	Corporativo	Tático	N/A
CRI Global Realty	AA-	CDI+	5,00%	5,12%	17,11	17,05	7,3%	3,5	nov-29	Corporativo	Core	72%
CRI Patriani	A-	CDI+	5,00%	5,08%	14,36	14,35	6,1%	1,0	ago-26	Financ. Obra	Core	75%
CRI Pernambuco*	A	CDI+	5,50%	5,00%	14,06	14,06	6,0%	2,2	out-27	Financ. Obra	Core	54%
CRI Tael*	A+	CDI+	4,00%	3,28%	13,55	13,54	5,8%	2,6	abr-30	Financ. Obra	Core	74%
CRI Arqos	A-	CDI+	7,50%	7,77%	12,87	12,82	5,5%	1,5	nov-26	Corporativo	Core	29%
CRI AG7	AA-	CDI+	3,70%	3,70%	11,96	11,96	5,1%	2,3	fev-28	Estoque	Core	54%
CRI MOS Jardins e Pinheiros*	A	IPCA+	10,21%	10,10%	7,95	7,95	3,4%	0,6	dez-25	Financ. Obra	Core	56%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	A+	IPCA+	12,40%	10,28%	6,63	7,34	3,1%	5,3	ago-35	Carteira Pulv.	Core	61%
CRI Alphaville*	A-	CDI+	4,82%	4,50%	6,98	6,98	3,0%	1,8	mar-27	Financ. Obra	Core	48%
CRI Tarjab Lauto	A+	CDI+	5,00%	5,56%	4,68	4,68	2,0%	1,5	out-26	Financ. Obra	Core	20%
CRI Carteira MRV V (Série III)	A+	IPCA+	11,25%	13,32%	4,95	4,44	1,9%	5,9	nov-35	Carteira Pulv.	Core	60%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	A+	CDI+	4,00%	3,00%	4,04	4,04	1,7%	2,4	dez-27	Corporativo	Core	86%
CRI Creditas II Meza	AA-	IPCA+	11,50%	11,77%	3,68	3,62	1,5%	3,6	jan-46	Carteira Pulv.	Core	40%
CRI Afonso França	A-	CDI+	4,00%	4,00%	3,43	3,43	1,5%	2,7	dez-28	Financ. Obra	Core	9%
CRI Carteira MRV V (Série II)	A+	IPCA+	10,00%	12,10%	1,74	1,59	0,7%	4,9	out-33	Carteira Pulv.	Core	60%
CRI Setin Perdizes	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	1,33	1,33	0,6%	0,5	jul-25	Estoque	Core	8%
Carteira de CRIs		**CDI+**	**4,96%**	**4,91%**	**189,32**	**187,73**	**80,1%**	**2,6**	**-**	**-**	**-**	**53%**
		IPCA+	**9,42%**	**9,83%**								

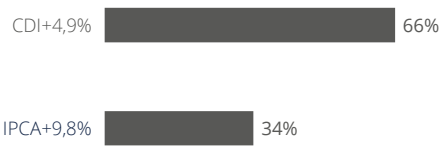
* Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;
**Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;
1 - Taxa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

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

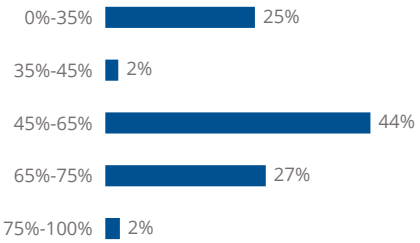
Janeiro 2025 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

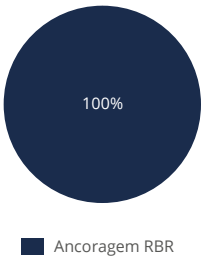
Spread MTM Médio por Indexador [1] - % da carteira de CRIs



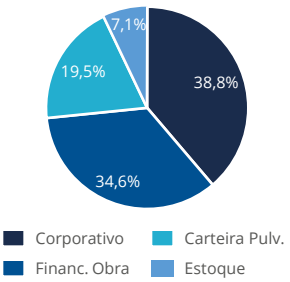
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



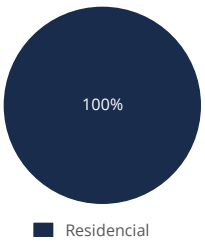
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



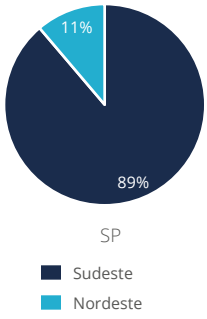
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



Localização das Garantias - % da carteira de CRIs

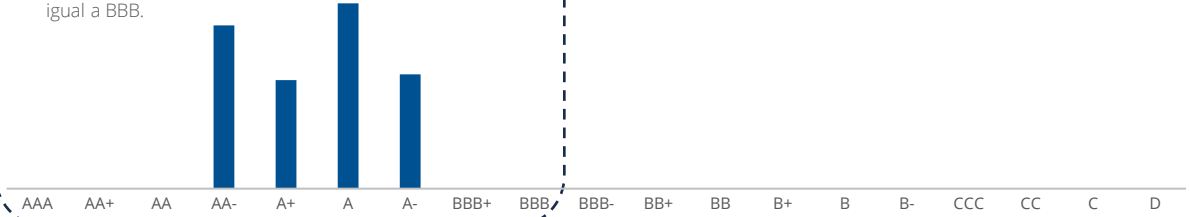


89% das garantias localizadas no **Estado de SP**. Dentre elas, **84%** na capital.

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

Rating RBR

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



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)

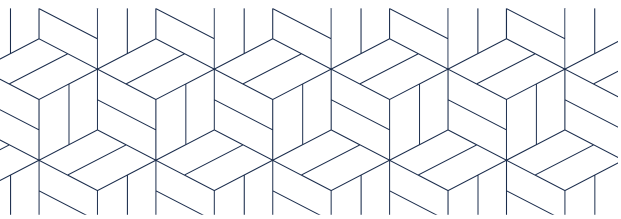
CNPJ:

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
www.rbrasset.com.br

Apêndices



Investment Cases

CRI Conx

Operação de antecipação de resultado de empreendimentos localizados em São Paulo com a incorporadora e construtora Conx, empresa com mais de 33 anos de experiência voltados para o mercado imobiliário em São Paulo tanto em alto e médio padrão quanto MCMV. O CRI conta com sólidas garantias atreladas aos projetos incluindo os imóveis, SPEs e recebíveis, bem como fiança corporativa da incorporadora e pessoal do sócios.

Devedor	Conx
Oferta	160| Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 4,75% a.a.
Vencimento	out-43

CRI Creditas II Sênior

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

Devedor	Creditas
Oferta	160| Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 7,75% a.a.
Vencimento	Set-43

Investment Cases

CRI Cury

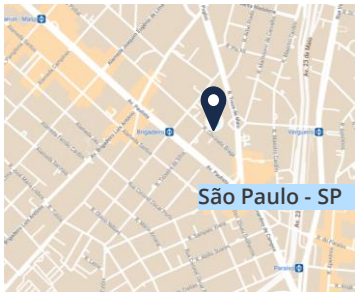
Operação exclusiva RBR para antecipação de um fluxo de pagamento parcelado, em função da venda de um terreno localizado na zona oeste de São Paulo, devido pela Cury Construtora e Incorporadora. A Cury é uma das principais players do mercado imobiliário brasileiro, com atuação preponderante na região sudeste, capital aberto desde 2020 e sólida performance financeira nos últimos anos. O CRI conta com Fundo de Reserva e o Contrato Lastro é garantido por fiança da Holding compradora.

Devedor	Cury
Oferta	160| Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 8,25% a.a.
Vencimento	Abr-30

CRI Global Realty

Operação de financiamento a obra de um empreendimento residencial de médio/alto padrão em São Paulo e desenvolvido pela incorporadora Global Realty. A operação conta com Aval corporativo, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas da SPE devedora e Cessão Fiduciária de recebíveis.

Devedor	Global Realty
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento	nov-29



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 Pernambuco

O CRI financia um projeto de desenvolvimento imobiliário residencial localizado na Praia de Muro Alto, próximo a cidade de Porto de Galinhas, PE. No momento do investimento, o ativo apresentava 88% de vendas e estágio inicial de obra. Conta com Alienação Fiduciária do imóvel alvo, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Fundo de Reserva e Despesa em garantia. Essa é a segunda operação que construímos com a empresa. A primeira operação foi encerrada em ago/21 com performance acima do previsto, trazendo conforto adicional para o investimento nesta segunda operação.

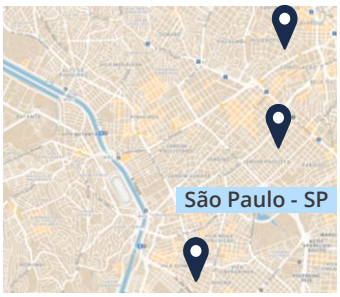
Devedor	Pernambuco Incoporadora
Oferta	160| Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 5,50% a.a.
Vencimento	out-26

Investment Cases

CRI Tael

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 terremos 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



CRI Arqos

Operação de crédito com a tradicional Incorporadora Arqos para antecipação de resultado de um empreendimento residencial de alto padrão localizado em Alphaville. O projeto, que se trata de um condomínio de casas, já foi lançado e possui boa performance de vendas. A operação conta com alienação fiduciária de quotas da SPE do empreendimento e cessão fiduciária de recebíveis do projeto, além de fiança da empresa e dos sócios. A operação conta com colateral superior a 300%.

Devedor	Arqos Incorporadora
Oferta	160| Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 7,50% a.a.
Vencimento	nov-26

Investment Cases

CRI MOS Jardins e Pinheiros

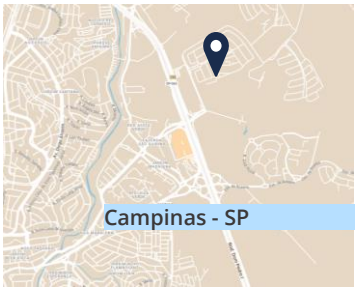
Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projetos residenciais localizados em regiões premium – Bairro do Jardins e Pinheiros, SP. Os empreendimentos serão desenvolvidos pela Incorporadora MOS que é focada em produtos de alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de 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 Alphaville

Operação de financiamento de término de obra do empreendimento residencial horizontal de alto padrão localizado em Campinas a ser realizado pela Alphaville, empresa com mais de 20 anos de experiência no setor habitacional com foco em São Paulo e de capital aberto. A operação conta com Aval, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas da SPE devedora e Cessão Fiduciária de recebíveis.

Devedor	Alphaville
Oferta	160 | Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+ 4,50% a.a.
Vencimento	mar-27



FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Janeiro 2025 | 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	Garantias
O primeiro nível do pagamento da amortização da dívida é proveniente do cash-sweep das vendas das unidades residenciais performadas.	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	Garantias
Proveniente da carteira de clientes com financiamento de unidades residenciais vendidos pela MRV,.	Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel pronto envolvido e fundo de reserva.

FII RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

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 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;

Exemplo | CRI Setin SP

	Fluxo	Garantias
SETIN INCORPORADORA	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.

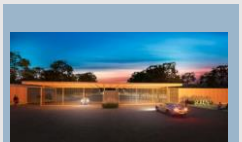
Principais Garantias

- 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.

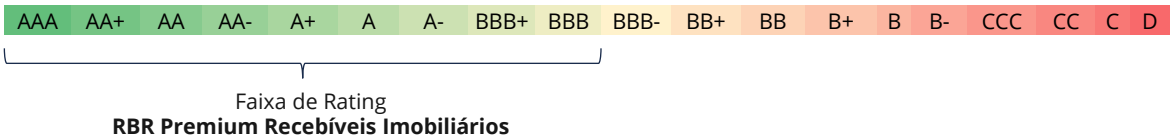
Exemplo | CRI Lote 5

	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.

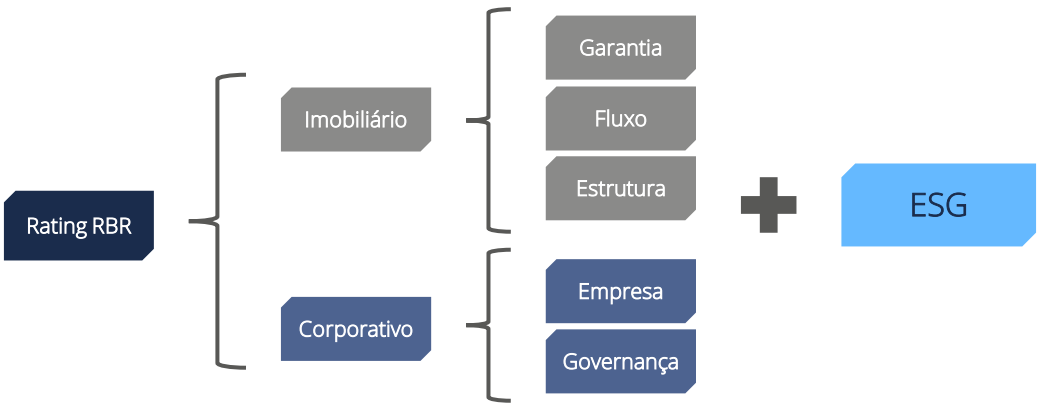
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações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



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 RPRI11. 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 Oportunidades em Crédito Imobiliário

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 lideres do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro liquido 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 (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 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 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.

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.*