FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O mês de fevereiro foi marcado pelo investimento de R$ 3,9MM no CRI MOS Jardins e Pinheiros, que remunera a IPCA+10,00% e já fazia parte do portfólio do Fundo. Assim, fechamos o mês com 19 operações em carteira, todas em dia com suas obrigações financeiras. Dessas, 93% foram ancoradas pela RBR, isto é, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão. Vale mencionar que, para todo o portfólio de investimentos, temos um time de monitoramento que acompanha mensalmente os principais indicadores das operações.

Os CRIs investidos contam com sólidas garantias imobiliárias (alienação fiduciária dos imóveis) e LTV (*loan-to-value*) médio próximo a 63%. A maior parte das garantias (66%) estão localizadas no Estado de São Paulo, dentre as quais estão 84% na cidade de São Paulo. Vale destacar que 46% de todas as garantias do Fundo estão em regiões Prime da capital de São Paulo, como Faria Lima, Jardins e Pinheiros. Sugerimos que acesse o link com o mapa interativo das garantias do Fundo.

Seguindo a iniciativa que começamos nos últimos meses, revisamos neste mês o rating RBR de mais operações. Assim, totalizamos 13 operações revisadas e, também considerando as 6 operações que foram investidas recentemente temos 100% da carteira do Fundo (equivalente a 60% do PL do Fundo e 208 milhões de exposição) com rating RBR atualizado. Assim como no mês anterior, é possível encontrar na página 3 uma seção especial para explicar em mais detalhes a revisão de rating elaborada.

O Fundo distribuiu R$ 1,05 por cota como rendimento referente ao mês de março, um *dividend yield* anualizado de 13,25% a.a., equivalente a uma rentabilidade ajustada[1] de IPCA+ 10,07% a.a..

Assim como os demais fundos do mercado com uma carteira majoritariamente indexada a inflação, o resultado do RPRI11 no mês está diretamente ligado ao índice IPCA. Nesse contexto, é importante esclarecer que a correção monetária da maioria dos CRIs do portfólio considera o indicador IPCA com uma defasagem de 2 meses.

Dessa forma, o resultado do Fundo do mês de março foi impactado pelo IPCA de 0,42% do mês de janeiro. O IPCA já divulgado de fevereiro, 0,83%, e o de março, 0,16%, impactarão o resultado a ser apurado dos meses de abril e maio, respectivamente.

IPCA Divulgado | Últimos 6 Meses						
Mês	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
IPCA	0,24%	0,28%	0,56%	0,42%	0,83%	0,16%

[1] Rentabilidade calculada com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o IPCA mensal de 2 meses antes, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada.

Principais Características do Portfólio

19	R$ 349 milhões	3,7 anos
# CRIs	Patrimônio Líquido	Duration Médio
IPCA+ 10,5% a.a.	97% IPCA 3% CDI	63% Razão de Garantia de 1,6x
Spread MTM Médio	Indexação da carteira	LTV

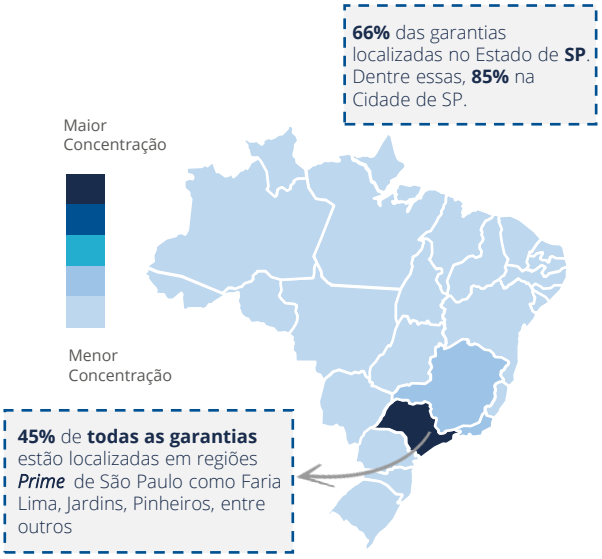
Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	**R$ 1,05 / cota**
> *Dividend Yield* Mês (Cota a Mercado)	**1,04% a.m.**
> *Dividend Yield* Anualizado (Cota a Mercado)	**13,25% 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.

Acesse o mapa interativo de garantias: Clique Aqui



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
fev/22	Intrag	4.705	3.471.728	R$ 348.806.387,71	R$ 100,47	R$ 100,77	Gestão/Adm: 1,6% a.a. Perf.: Não Há

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 *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

Atualização de Rating das Operações do Portfólio

Periodicamente realizamos atualizações de Rating que seguem o modelo Proprietário da RBR que classifica, com base em parâmetros objetivos, o nível de risco de cada uma das operações investidas. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. Maiores detalhes na seção Metodologia de Análise – Rating RBR deste relatório. O rating RBR é o resultado final de um processo de monitoramento interno. Ao longo do processo, buscamos identificar contratempos que possam, futuramente, quando não tratados, se materializarem em eventos de deterioração de crédito. O diagnóstico nos permite atuar junto aos devedores em busca de soluções. O intuito da atualização é compartilhar com os investidores o nosso processo de avalição de risco das operações. As atualizações são realizadas, no máximo, a cada 12 meses ou antes, quando ocorrem eventos positivos ou negativos que impactem os parâmetros das operações.

Atualmente, 100% das operações em carteira seguem em dia com as suas obrigações financeiras. Todas as operações re-avaliadas neste mês tiveram seu rating mantido, por não terem apresentado mudança relevante nos seus parâmetros de risco.

Informação	# CRIs	% PL	% Carteira
Resumo Total			
Ratings atualizados	19	60%	100%
Ratings desatualizados	0	0%	0%

Resumo Ratings Atualizados			
Ratings atualizados	19	60%	100%
Ratings invest. recentes (ultimos 12 meses)	6	20%	34%
Ratings revisados (últimos 12 meses)	13	39%	66%
Ratings mantidos	9	20%	33%
Ratings elevados	2	6%	10%
Ratings reduzidos	2	14%	23%

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

ESG

Parceria RBR Asset e CFA Society Brasil (You Win)

Pelo quarto ano consecutivo, a RBR Asset foi parceira da edição do programa You Win (Young Women in Investment), do CFA Society Brasil.

O You Win é um programa do CFA, que tem como objetivo incluir mulheres universitárias no mercado financeiro através de processo seletivo qualificado, conexão e contratação em empresas parceiras, com oferta de curso gratuito e conexão com mentores para as aprovadas.

Como parceira recorrente do programa desde 2021, a RBR Asset possui atualmente 3 integrantes oriundas do You Win, demonstrando a assertividade do processo seletivo e da parceria.

Em março/24, participamos do evento de encerramento da 4° edição do You Win, que reuniu as empresas parceiras da 4° edição e as participantes de toda a comunidade You Win.

Essa iniciativa demonstra nosso compromisso na ampliação de diversidade na RBR e em todo mercado, alinhado com nosso Propósito de Investir de um Jeito Melhor.

Para saber mais sobre o You Win, acesse o site clicando na logo abaixo:

YOUNG WOMEN IN INVESTMENT

Cenário Macro Econômico

Começando pelos Estados Unidos, não tivemos grandes surpresas: o FED manteve o patamar atual de juros (5,25 – 5,5% a.a.), e o dot plot (atualizado em frequência quadrimestral) apresentou uma continuidade nas expectativas de 75 bps de corte de juros para o ano atual – uma sinalização positiva frente à evolução do balanço de riscos entre a reunião de janeiro do FOMC e a reunião da última quarta-feira. Além disso, houve um direcionamento acerca da diminuição no ritmo do QT (quantitative tightening) já no curto prazo – afrouxando, assim, as condições financeiras, que já estão em patamares menos apertados do que no passado recente. Além disso, a economia americana continua mostrando sinais de força, com a terceira leitura do PIB do Estados Unidos apontando um crescimento anualizado de 3,4% - acima das expectativas de 3,2%.

No Brasil, tivemos a divulgação da ata do COPOM, que confirmou uma visão mais cautelosa do cenário por parte do Banco Central. Adicionalmente, o IPCA-15 superou as expectativas do mercado (0,36% vs. est. 0,30% no mês) – com serviços subjacentes mostrando resiliência, com surpresa altista. Por fim, tivemos um CAGED (empregabilidade) bem forte novamente, superando com folga as estimativas (306k vs. est. 236k no mês). A curva de juros já precificava um cenário de maior aperto monetário, tanto no curto quando no longo prazo.

Em março, os fundos imobiliários de Recebíveis tiveram a melhor performance entre os setores, com +2,0%. O índice teve performance acima do CDI com alta de 1,43%. Em relação ao mercado primário, o setor de shoppings continua se destacando com novas ofertas: XP Malls anunciou nova oferta de R$ 1,6 bi, HGBS11 com R$ 500 mi e HSML11 com R$ 200 mi. Além disso, em parceria com a Iguatemi, o Banco do Brasil Asset anunciou um novo fundo de R$ 800 mi. Com isso, mais de R$ 3 bi em ofertas primárias de Shoppings devem acontecer ainda no 1S24.

FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

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

CORE | 60% — 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

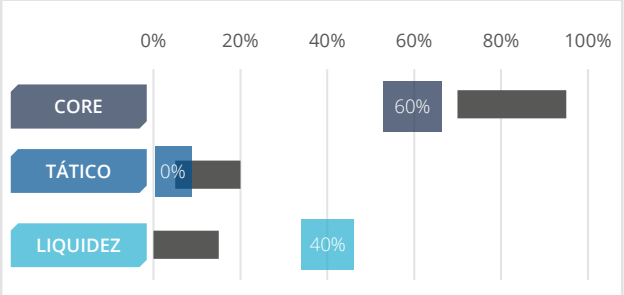
TÁTICO | 0% — Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

- 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

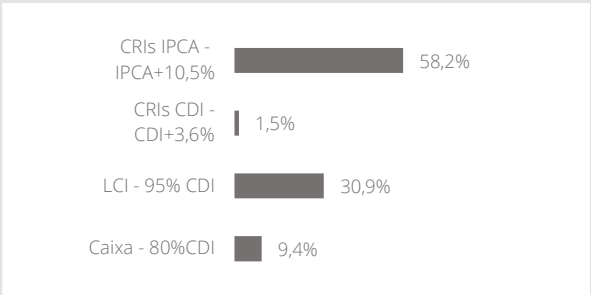
LIQUIDEZ | 40% — Recursos aguardando alocação futura

- 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

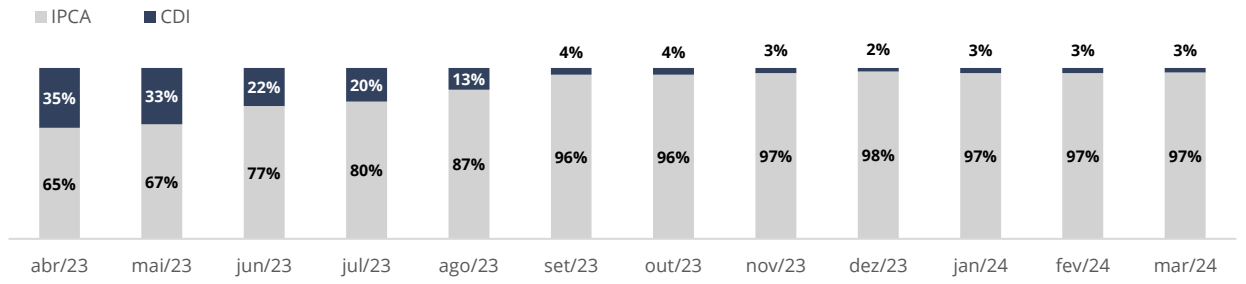


Indexação e Spread MTM - % do PL

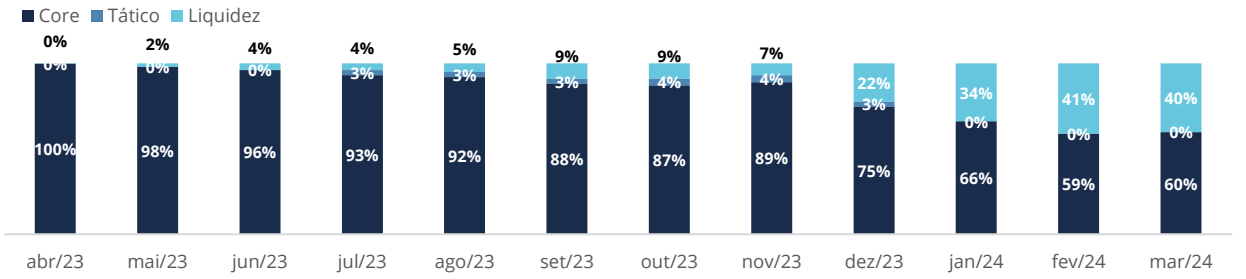


*Os CRIs classificados como "Carrego" são alocações temporárias de curto prazo, mantidas até finalizarmos os investimentos que estão em curso nos CRIs Core do pipeline. Essas posições representam uma otimização de alocação do caixa uma vez que remuneram significativamente mais do que caixa remunera atualmente (80% do CDI).

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia



FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

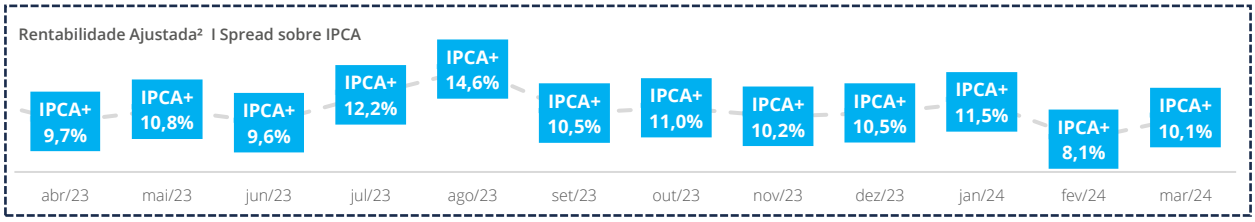
O Fundo distribuiu **R$ 1,05 por cota** como rendimento referente ao mês de **março/2024**. O pagamento ocorreu no dia **11/04/2024** aos detentores de cotas em **28/03/2024**. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Resultado RPRI11 (R$)	mar/24	fev/24	jan/24	Acum. 2024	12M	Início
(+) Receitas	**3.792.559**	**3.548.800**	**3.861.051**	**11.202.410**	**33.888.137**	**64.947.922**
Juros (CRI)	2.753.402	2.618.051	3.122.658	8.494.111	29.822.056	58.576.705
Liquidez	1.039.156	930.749	738.393	2.708.299	4.066.081	6.371.217
(-) Despesas	**(461.136)**	**(435.357)**	**(476.798)**	**(1.373.292)**	**(4.206.889)**	**(7.617.385)**
Despesas do Fundo	(461.136)	(435.357)	(476.798)	(1.373.292)	(4.206.889)	(7.617.385)
(=) FFO | *Funds from Operations*	**3.331.422**	**3.113.443**	**3.384.253**	**9.829.118**	**29.681.249**	**57.330.537**
Receitas Não-Recorrentes CRIs	14.876	12.852	25.220	52.948	1.695.935	3.821.189
(=) Resultado Final	**3.346.298**	**3.126.295**	**3.409.473**	**9.882.066**	**31.377.184**	**61.151.726**
Reservas	299.016	519.019	223.291	(1.041.326)	(787.968)	(247.424)
Rendimentos Novos Cotistas				-	382.228	382.228
(=) Rendimento Distribuído	**3.645.314**	**3.645.314**	**3.632.764**	**8.840.740**	**30.971.443**	**61.286.530**
Rendimento / Cota (R$ / cota)	1,05	1,05	1,05	3,15	12,40	27,32
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	13,25%	13,08%	12,89%	13,10%	12,31%	

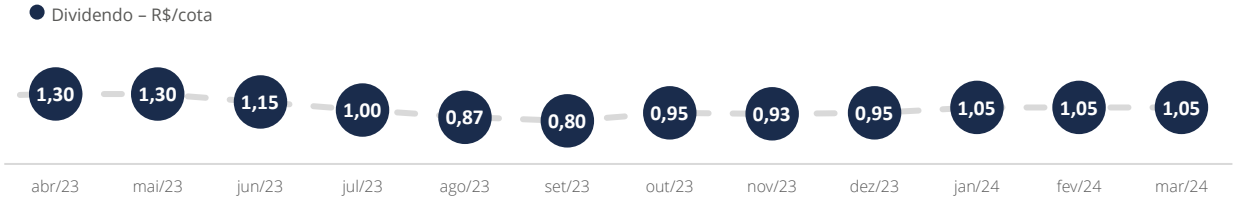
*Início do fundo no mês de fevereiro/22;
*Início das negociações em julho/22;
1 - *Dividend Yield constitui* o rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

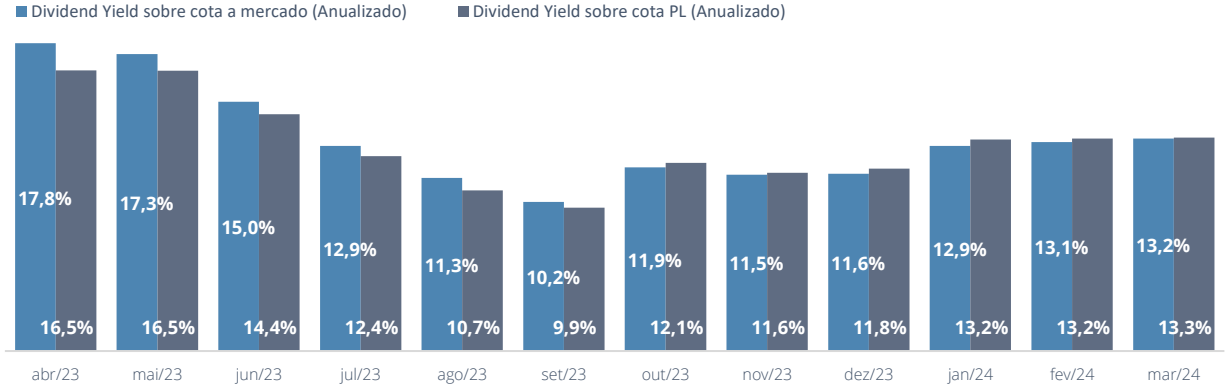
Rentabilidade, Dividendo e *Dividend Yield* - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui



² Rentabilidade calculada com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o IPCA mensal de 2 meses antes, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada.





FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

Tabelas de Sensibilidade

As tabelas abaixo apresentam a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

Incluímos na planilha de fundamentos uma versão interativa das tabelas de sensibilidade, onde é possível alterar as premissas utilizadas para o cálculo da sensibilidade. Para acessar:

Clique Aqui

Disclaimer
** As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIIs e outros.*
*** Dado a alocação do fundo majoritária em inflação, não será apresentada a tabela de sensibilidade da taxa equivalente em CDI+*

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

		Carteira completa de CRI*	
		Taxa equivalente em IPCA+	
	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (IPCA+) (-) Tx. Adm [1]
	99,50	10,73%	9,13%
	99,75	10,65%	9,05%
	100,00	10,58%	8,98%
	100,25	10,50%	8,90%
	100,50	10,42%	8,82%
	100,75	10,35%	8,75%
Cota Mercado (28/03)	101,00	10,27%	8,67%
	101,25	10,20%	8,60%
	101,50	10,13%	8,53%
	101,75	10,05%	8,45%
	102,00	9,98%	8,38%
	102,25	9,91%	8,31%
	102,50	9,83%	8,23%
	102,75	9,76%	8,16%

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

Carteira Atual e Premissas

PL (28/03)	348.806.388
Alocação em CRI (%PL)	59,72%
Alocação CRIs CDI (%PL)	1,55%
Alocação CRIs IPCA (%PL)	58,17%
Alocação em Caixa (%PL)	9,42%

Carteira (28/03)	Aquisição	MTM
CRIs CDI+	3,91%	3,60%
CRIs IPCA+	10,30%	10,46%

Duration (Carteira)	3,65

Cota PL (28/03)	100,47
Cota Mercado (28/03)	100,77
Ágio / Deságio sobre PL	0,30%
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	13,25%

Premissas* (a.a.)	
CDI	10,56%
IPCA	4,62%

* indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano

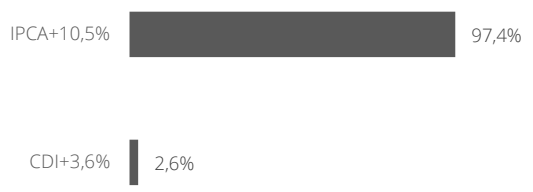
Metodologia
(i) como projeção do CDI até a Duration, a curva Pré divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;
(ii) como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;.

FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

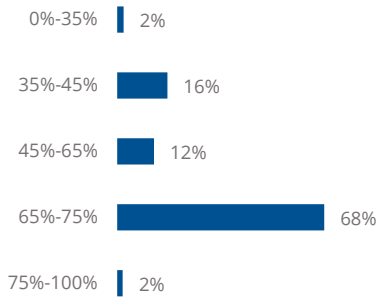
Características da Carteira de CRIs

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

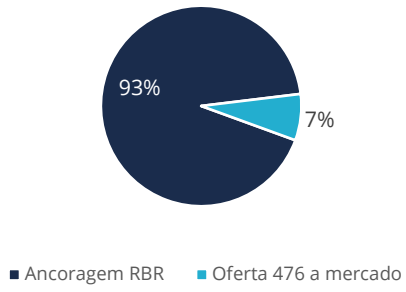


[1] Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

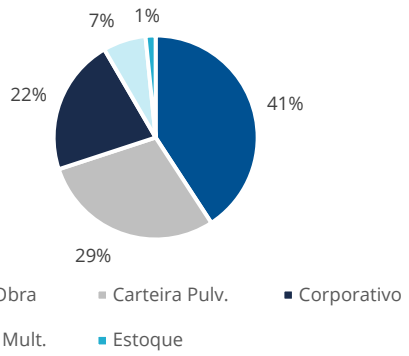
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



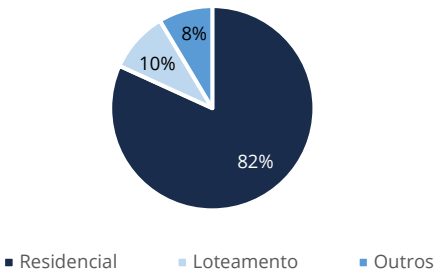
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



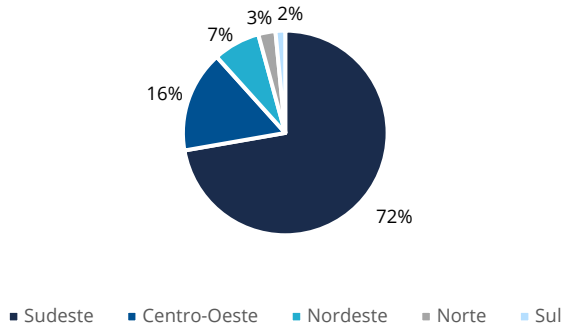
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



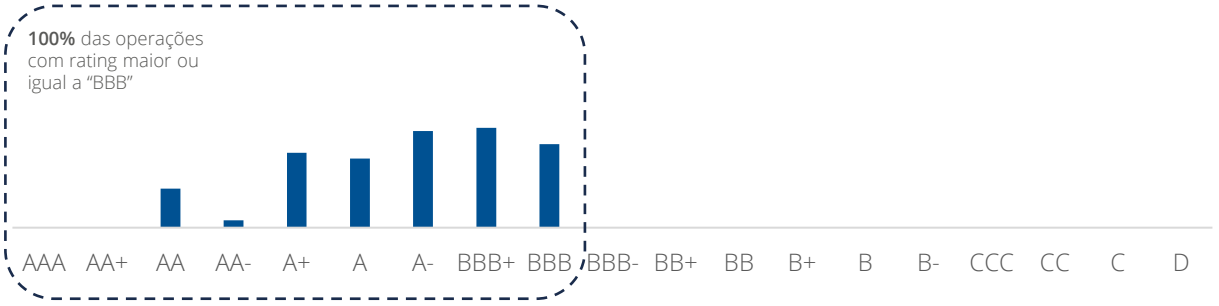
Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



Rating RBR



FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

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

Clique Aqui

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM [1]	Montante Curva [2] (R$ MM)	Montante MTM [3] (R$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI MOS Jardins e Pinheiros	BBB+	IPCA+	10,00%	10,45%	26,6	26,5	7,6%	2,1	dez-25	Financ. Obra	Core	44,1%
CRI Carteira MRV IV (Serie III)	A+	IPCA+	12,40%	12,36%	21,7	21,7	6,2%	6,0	ago-35	Carteira Pulv.	Core	66,1%
CRI Seed	BBB	IPCA+	11,00%	10,71%	21,3	21,4	6,1%	2,7	jun-26	Financ. Obra	Core	72,5%
CRI FGR	A	IPCA+	9,50%	9,99%	20,1	19,8	5,7%	4,3	dez-33	Financ. Obra	Core	46,2%
CRI Yuny II IPCA	BBB+	IPCA+	11,00%	10,98%	17,6	17,7	5,1%	2,5	mai-27	Corporativo	Core	67,9%
CRI Paes & Gregori Itaim	AA	IPCA+	9,80%	9,95%	17,4	17,3	5,0%	2,5	jun-26	Financ. Obra	Core	71,6%
CRI Yuca Augusta I	A-	IPCA+	8,60%	9,16%	17,7	17,1	4,9%	3,5	jun-27	Corporativo	Core	74,1%
CRI Landsol	BBB	IPCA+	9,50%	9,39%	15,5	15,6	4,5%	4,4	ago-32	Carteira Pulv.	Core	71,4%
CRI Órigo	A-	IPCA+	10,50%	10,77%	11,1	10,3	2,9%	5,0	ago-35	Locação Mult.	Core	75,0%
CRI Carteira MRV V (Serie III)	A+	IPCA+	11,25%	11,41%	8,4	8,4	2,4%	6,0	nov-35	Carteira Pulv.	Core	72,2%
CRI Yuca Augusta II	A-	IPCA+	9,00%	9,03%	8,5	8,2	2,4%	3,5	jun-27	Corporativo	Core	69,8%
CRI Crediblue Sênior	A	IPCA+	11,41%	11,97%	7,7	7,6	2,2%	3,9	dez-33	Carteira Pulv.	Core	65,5%
CRI Mora	A-	IPCA+	9,50%	9,59%	3,9	3,9	1,1%	4,9	set-30	Locação Mult.	Core	42,7%
CRI Longitude	A-	IPCA+	9,50%	9,02%	3,2	3,3	0,9%	2,8	out-32	Carteira Pulv.	Core	34,8%
CRI Carteira MRV V (Serie II)	A+	IPCA+	10,00%	10,15%	3,1	3,0	0,9%	6,0	out-33	Carteira Pulv.	Core	72,2%
CRI Setin SP	AA-	CDI+	3,50%	3,51%	2,2	2,2	0,6%	1,5	jan-25	Estoque	Core	52,1%
CRI Yuny	A	CDI+	4,30%	3,50%	2,1	2,1	0,6%	1,0	dez-24	Corporativo	Core	62,6%
CRI C-Sul	A	IPCA+	9,46%	9,69%	1,2	1,2	0,3%	2,0	jul-27	Carteira Pulv.	Core	28,3%
CRI Exto	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	1,1	1,1	0,3%	1,2	jan-26	Estoque	Core	64,5%
Carteira de CRIs		**CDI+**	**3,91%**	**3,60%**	**210,5**	**208,3**	**59%**	**3,7**	**-**	**-**	**-**	**63%**
		IPCA+	**10,30%**	**10,46%**								

* CRI Yuny: Retorno estimado de CDI+4,30%a.a. (taxa da operação CDI+3,5%a.a. adicionados ao prêmio de 0,8%a.a.);

** CRI MOS Jardins e Pinheiros: Retorno estimado de IPCA+ 10,21% a.a. (taxa da operação IPCA+ 10,00% a.a. adicionado ao prêmio de estruturação de 0,39% do saldo devedor.

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 e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Periodicidade dos Rendimentos:
Mensal
Prazo de Duração:
Indeterminado
Nome do Fundo:
RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (RPRI11)
CNPJ:
42.502.842/0001-91

Este material foi elaborado pela RBR Gestão de Recursos ("Gestora"), na qualidade de gestora do RBR Premium Recebíveis Imobiliários ("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 Paes e Gregori Itaim

Operação de aquisição de terreno e desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no Itaim Bibi, bairro nobre de São Paulo – SP. O empreendimento será desenvolvido pela Incorporadora Paes & Gregori, com perfil de produto alto padrão. 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, de liquidez e despesas.

Devedor	Paes & Gregori
Oferta	160 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 9,80%
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+3,50%
Vencimento	dez-24

Investment Cases

CRI Exto

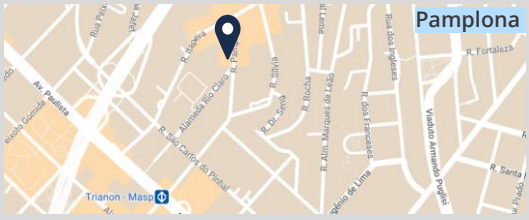
Operação de crédito com a incorporadora EXTO, que tem como lastro unidades prontas de diversos empreendimentos em regiões valorizadas de São Paulo, como Vila Madalena, Vila Romana, Perdizes entre outros. A operação conta com alienação fiduciária das matrículas das unidades. Além disso, o excedente dos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

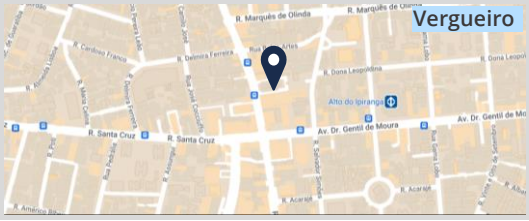
Devedor	Exto
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	CDI+4,00%
Vencimento	jan-26

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%
Vencimento	Jan/25





FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | Relatório Mensal

Investment Cases

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%
Vencimento	ago-35

CRI Landsol

O CRI Landsol é uma operação de antecipação de recebíveis de carteira pulverizada + estoque de uma cesta de empreendimentos do grupo, localizados em cidades do interior de São Paulo. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora, sendo que a companhia possui um sólido histórico de desenvolvimento de projetos no estado de São Paulo. A operação com garantia de Alienação Fiduciária das Quotas das SPEs, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de compra e venda (atuais e futuros), fundo de reserva e fundo de despesas.

Devedor	LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Oferta	476
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a
Vencimento	ago-32

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%
Vencimento	dez-25

CRI Seed

Operação de financiamento ao desenvolvimento de seis empreendimentos, sendo casas de alto padrão localizado em regiões privilegiadas na cidade de São Paulo/SP. A emissão é lastreada em notas comerciais emitidas pela SPE de cada projeto. A operação conta com fiança, alienação de quotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária dos imóveis e fundo de reserva.

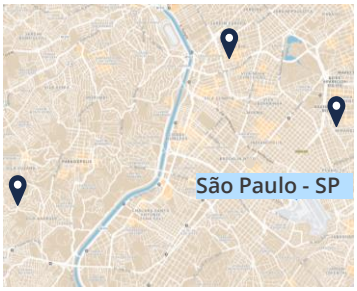
Devedor	Seed
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+11,00%
Vencimento	jun-26

Investment Cases

CRI Yuny II IPCA

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	IPCA+11,00%
Vencimento	mai-27



CRI Mora

Operação de crédito voltada para antecipação de contratos de locação, lastreada em recebíveis de empreendimento residencial localizado na Vila Madalena - SP.
A operação conta com Alienação Fiduciaria de Imóvel e monitoramento de evolução de obra. A empresa realiza o desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial.

Devedor	Mora Alcaçova - Empreendimentos
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+9,50%
Vencimento	set-30

Investment Cases

CRI Yuca Augusta I

Operação de crédito para aquisição e retrofit de um projeto residencial performado localizado no bairro de Cerqueira César em São Paulo. A devedora, Yuca, é pioneira no segmento de coliving. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios e fundos de reserva e despesas.

Devedor	Yuca
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+8,60%
Vencimento	jun-27

CRI Yuca Augusta II

Operação de crédito para aquisição e retrofit de um projeto residencial performado localizado no bairro de Cerqueira César em São Paulo. A devedora, Yuca, é pioneira no segmento de coliving. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios e fundos de reserva e despesas.

Devedor	Yuca
Oferta	476 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+9,00%
Vencimento	jun-27

Investment Cases

CRI Longitude

Operação lastreada em Carteira Pulverizada de contratos de compra e venda de lotes residenciais. A operação utiliza-se dos recebíveis da carteira pulverizada para pagamento de principal de juros, além de alienação fiduciária dos ativos, coobrigação da cedente, subordinação de 30%, aval corporativo da holding operacional do grupo e fiança dos sócios.

Devedor	Longitude Desenvolvimento Imobiliário
Oferta	476
Remuneração	IPCA+9,5%
Vencimento	out-32

CRI C-Sul

Trata-se de operação lastreada em contratos de compra e venda de loteamento do projeto C-Sul, de alto padrão localizado nos arredores de Belo Horizonte - MG e um dos maiores projetos de desenvolvimento sustentável da América Latina. A operação conta com alienação fiduciária dos lotes, obrigação de recompra para eventuais créditos inadimplentes (conforme regra de recompra), garantia pessoal dos acionistas.

Devedor	Costa Laguna SPE
Oferta	476
Remuneração	IPCA+9,46%
Vencimento	jul-27

Investment Cases

CRI FGR

Operação com a incorporadora FGR para financiamento de um projeto residencial horizontal localizado em Goiânia. A FGR é tradicional no mercado imobiliário do centro-oeste com mais de 30 anos de atuação. A operação conta com Cessão Fiduciaria dos Recebíveis do projeto, AF de Quotas da SPE dententora do projeto, aval dos sócios e da holding e Fundo de Feserva de 3 PMTs.

Devedor	Incorporadora FGR
Oferta	160
Remuneração	IPCA+ 9,5% a.a.
Vencimento	dez-33

CRI Órigo

Operação efetuada em conjunto entre a área de Crédito Imobiliário e área de Infraestrutura da RBR. O CRI tem como objetivo o financiamento à construção de 7 Usinas Fotovoltaicas ("UFVs") no modelo de Geração Distribuída Compartilhada. O empreendimento está sendo efetuado pela Órigo Energia, uma das maiores empresas e com mais experiência no setor de Geração Distribuída. A dívida conta com cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação, alienação fiduciária das cotas das SPE's, alienação fiduciária dos direitos de superfície, alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, cessão fiduciária de recebíveis e apólice de seguro.

Devedor	Órigo Energia
Oferta	160 | Ancoragem RBR
Remuneração	IPCA+ 10,50%
Vencimento	ago/35

Investment Cases

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+ 10,00%
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+ 11,25%
Vencimento	ago-35

CRI Crediblue

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

Devedor	Multidevedor
Oferta	160
Remuneração	IPCA+ 11,40% a.a.
Vencimento	dez-33

FII RBR *Premium* Recebíveis Imobiliários

Março 2024 | 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 Longitude

Fluxo	Garantias
Proveniente da carteira de clientes com financiamento de lotes residenciais vendidos pela Longitude, responsável também pela cobrança dos créditos.	Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel envolvido, sendo 100% deles localizados em São Paulo 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 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

SETIN INCORPORADORA

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.

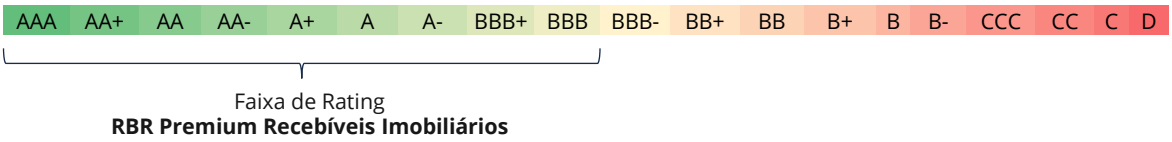
Exemplo | CRI Lote 5

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

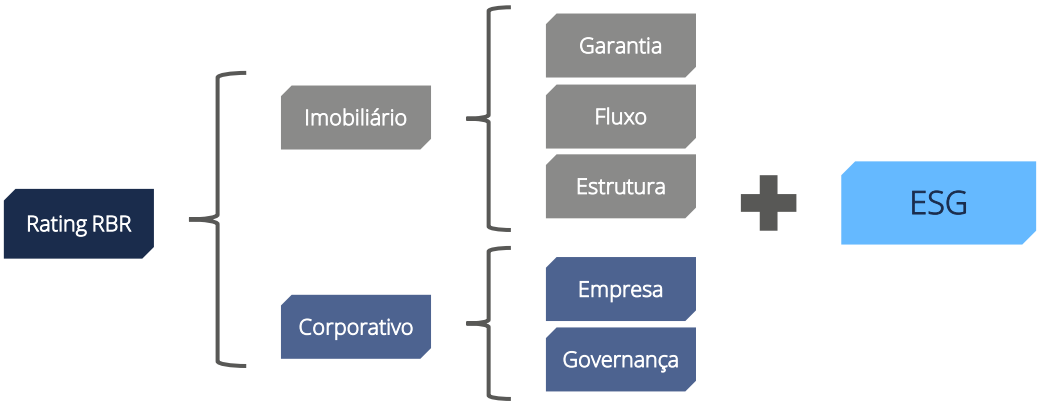
No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. 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 um escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Premium Recebíveis Imobiliários** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a "**BBB**", conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados anteriormente neste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.



A estratégia do fundo consiste em investimento em títulos privados com ajustada relação risco vs retorno. Os investimentos são realizados em operações com spreads maiores, por se tratar de tomadores de crédito com menor acesso ao mercado bancário tradicional. Através da expertise dos times de gestão, a RBR avalia com extrema diligência o componente imobiliário e corporativo destas operações, o que possibilita a criteriosa seleção dos ativos em garantia e devedores nas operações de crédito do 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).

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).

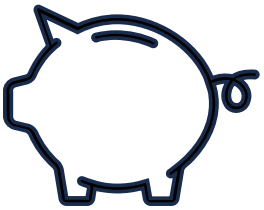
Guilherme Antunes – Gestor Crédito

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 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.*