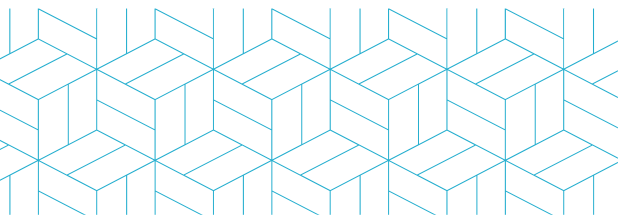


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Cotas Emitidas
1.880.688

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 174.936.153,33

Patrimônio/Cota
R\$ 93,02

+ Reserva Lucros
R\$ 0,31/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing
[Clique Aqui](#)
Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário

[Brasil](#)

[Estados Unidos](#)
Tijolo - Renda
[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBRL11](#)
FII RBR Log

Crédito
[RBR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBRJ11](#)
Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Ativos Líquidos Imobiliários
[RBR REITS FIA](#)
Fundo de Ações

[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

Conheça nossa abordagem ESG

Investindo de Um Jeito Melhor

Resumo	dez/22	nov/22	2022	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,50	1,50	16,17	24,30
Dividend Yield	22,2% a.a.	21,5% a.a.	18,2% a.a.	16,5% a.a.
Retorno Patrimonial	1,71%	-0,11%	13,55%	24,66%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,71%	-0,09%	14,00%	25,25%
IFIX	0,00%	-4,15%	2,22%	4,07%
CDI	1,07%	1,02%	12,45%	14,72%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (não considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

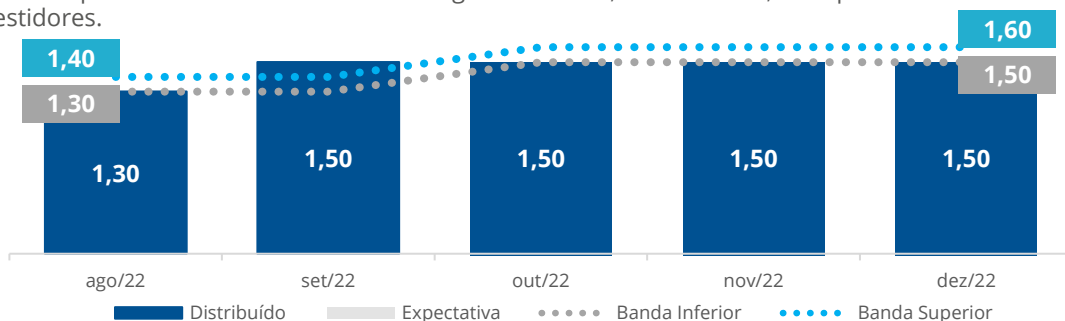
Para Jan/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,50/cota, DY 22% a.a.** sobre Cota de fechamento de Dez/22, pagos em 23/Jan aos detentores das cotas em 13/Nov (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,31/cota**.

O dividendo do mês de **R\$1,50/cota** foi em linha com o guidance de dividendos até Dez/22.

Para o 1º sem/23 a expectativa é entregar dividendos, ao menos, em linha com nosso FFO projetado (R\$ 1,05/cota), além de incrementos conforme valorização das ações, como fizemos no 2º sem/22.

A partir de Ago/22, após encerramento da oferta, entregamos **R\$ 7,30/cota em 5 meses** – médio de **R\$ 1,46/cota – DY 22% a.a.**

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.



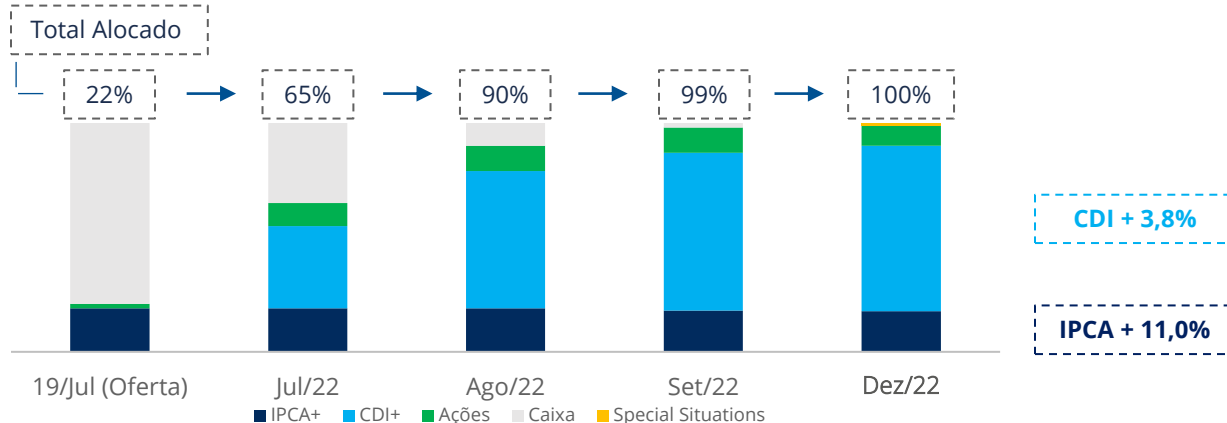
Sobre o portfólio, no mês de dezembro fizemos uma alocação importante de aproximadamente **R\$ 20 milhões**, equivalente à 10,5% do PL, em mais um CRI com a **MRV** estruturado pelo time de crédito da RBR, CRI Carteira MRV III, separado em duas séries. Os riscos e condições são muito próximos dos estabelecidos no CRI já presente na carteira, MRV II. Com taxa de **CDI + 3,00% (com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.)** e vencimento em 2027, o crédito conta com estrutura *full cash sweep*, conta com robustas garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, como relevante fundo de reserva e cobertura adicional assegurada.

Fizemos uma pequena alocação de apenas 0,9% do PL em um fundo de desenvolvimento de prédios comerciais, descontado vs valor patrimonial, chamado RBR Desenvolvimento Comercial I, categorizado como Special Situations. Temos expectativa de **retorno de 22,9% a.a.** neste investimento para os próximos 2 - 3 anos.

Com a nova alocação, estamos **totalmente alocados**, em linha com a proporção que viemos destacando no semestre: **90% em CRIs diretos**, majoritariamente em CDI +, com **10% em Ações / Special Situations**.

Enxergamos que, para **2023**, tal alocação do portfólio continuará sendo **a melhor estratégia no curto prazo**, dado o patamar atual dos juros e ótimo potencial de ganho de capital em Ações, assim como vimos ao longo do 2º Semestre de 2022.

Sobre as recentes notícias de Lojas Americanas, vemos que **a carteira não deve ser impactada significativamente**, uma vez que os shoppings detidos pelas ações de Aliansce Sonae, Multiplan e Iguatemi têm exposição à varejista de apenas 1% da receita. Reforçamos que na visão da gestora, **nenhum CRI do portfólio tem exposição ao risco das Lojas Americanas**.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

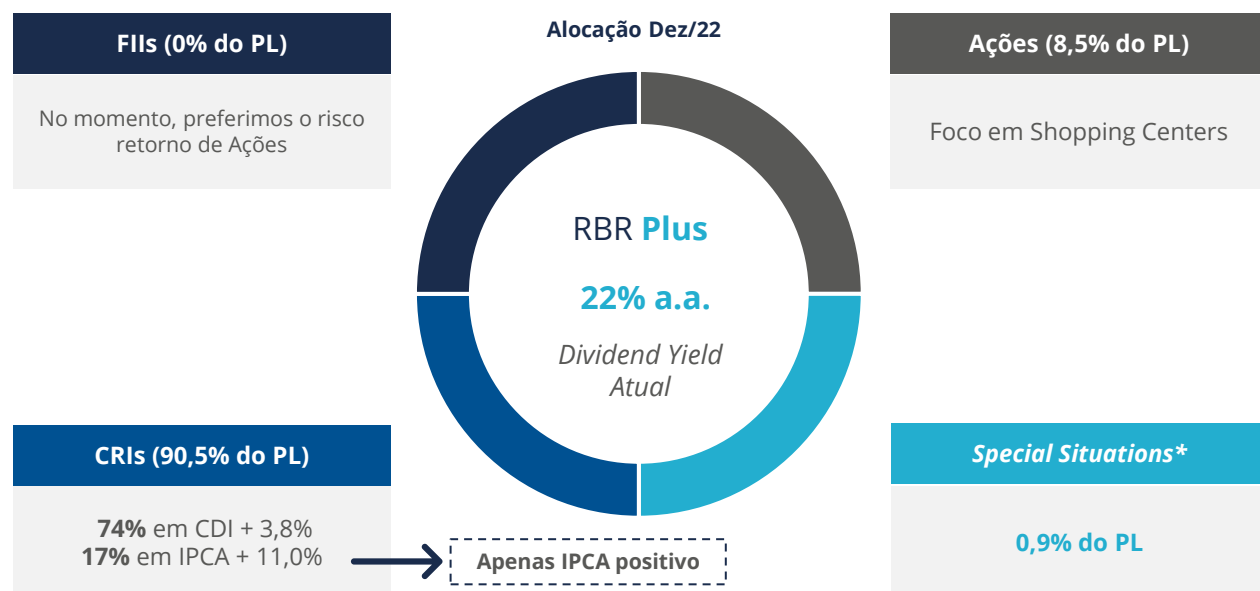
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do gestor

RBR Plus é um FII *Hedge Fund* com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e *Special Situations*.

Devido ao ciclo imobiliário que vivemos, em nossa visão, **a alocação em CRIs indexados ao CDI continua sendo a melhor opção de investimento para o curto prazo**. Além disso, como o *valuation* das **ações de shopping** segue **altamente atrativo**, mantemos o investimento representando próximo de 10% do portfólio do fundo.

Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão**.



* *Special Situations* engloba tanto operações de permuta, quanto desenvolvimento, aquisição de terrenos e outros

Comentário Macro

Os mercados globais encerram o ano de 2022 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses do ano, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Em Dez/22, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 50bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,50% - **maior patamar desde a crise imobiliária de 2008**. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell reforçou que não pretendem cortar os juros enquanto a inflação não estiver enquadrada na meta de 2% - último CPI veio abaixo do esperado, porém ainda totaliza 7,1% nos últimos 12 meses. Além disso, comentou que o mercado de trabalho ainda não deu sinais significativos de arrefecimento, seguindo com as **menores taxas de desemprego históricas (3,5%)**.

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em queda. Ao longo do ano caíram -19,44% e -27,33% respectivamente.

Dentre os fundos imobiliários, o IFIX teve não teve variação no mês, assim como boa parte dos setores, em um mês com liquidez bem inferior ao habitual. No fechamento do ano, **o IFIX teve performance positiva de 2,2%**.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Cenário Imobiliário 2022

O mercado imobiliário passa por um período de mudanças desde a pandemia, como implementação do home office de forma estrutural por algumas empresas, afetando a taxa de ocupação nas lajes corporativas, e aumento da utilização do e-commerce como meio de consumo – afetando tanto a dinâmica dos shoppings, que procuram se adaptar, quanto o aumento da procura de galpões *last mile* próximos à São Paulo. Para entender melhor o cenário atual, é importante também ressaltar em qual estágio do ciclo imobiliário estamos: **com a alta de juros e avanço inflacionário também do custo de obra, a viabilidade de novos projetos para construtoras e incorporadoras torna-se um desafio, devido ao custo de capital elevado.** Com isso, vivemos um momento mais restritivo com oportunidades pontuais em novos projetos.

A partir deste panorama, destacamos na sequência a foto de encerramento do ano em cada setor. Lembrando que como alguns dados ainda não foram disponibilizados, utilizamos o último dado à disposição.

Para contextualizar o cenário econômico brasileiro de 2022:

PIB	Desemprego	Dólar	Selic	INCC	IPCA	IBOV	IFIX
3,0%	8,3%	5,28	13,75%	9,27%	5,79%	4,69%	2,22%

Shoppings

Sobre o setor de shoppings, o Brasil conta com aproximadamente **620 shoppings**, com uma **concentração no Sudeste de mais de 50%**. Todos somados totalizam mais de **17mm de m² de ABL e 112 mil lojas**. A relevância do setor também é notável ao avaliarmos o fluxo de visitantes por mês, que se aproxima de 400 milhões de pessoas por mês, segundo a ABRASCE. Para 2023 estão previstos lançamentos de mais 13 novos Shoppings.

As operadoras dos shoppings vêm se adaptando às demandas por compras online. Aliansce Sonae, por exemplo, conta com a *box delivery* e PEG, iniciativas logísticas *last mile* com desenvolvimento tech, do mesmo modo que o Iguatemi desenvolveu o Iguatemi 365 (*marketplace*) e Multiplan o app Multi.

Em termos de vendas, os shoppings vêm apresentando números já superiores ao pré-pandemia. Em 2022, os portfólios das empresas de capital aberto do segmento tendem a apresentar **NOI médio superior a 20% acima do ano de 2019**, além de uma baixa taxa de vacância próxima da faixa de 4%.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 5 fundos de shoppings integram o IFIX e, juntos, representam 7,4% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou um retorno de 9,2%, sendo o setor com melhor desempenho no período.

Logístico

O setor logístico brasileiro conta com aproximadamente **23 milhões de m² de ABL detido por players institucionais**, sendo que ¾ estão localizados no Sudeste. No ano de 2022, o mercado teve uma absorção líquida de mais de 1,6mm de m² e aumentou o aluguel médio pedido em +15% (de R\$20/m² para R\$23/m²), com taxa de vacância média de 10%.

Como mencionado acima, conforme maior proximidade à cidade de São Paulo, mais caro o aluguel médio, como podemos ver abaixo:

	Até 15km	15km – 30km	30km – 60km	60km – 90km	+ 90km
R\$/m²	41,3	24,5	21,3	20,1	17,7
Vacância	8,2%	6,2%	13,2%	22,6%	15,3%

Para 2023, o mercado deve acompanhar de perto a entrega de novos projetos, especialmente em praças como Cajamar e Guarulhos, regiões com empreendimentos relevantes em obra, e em praças menos profundas ao redor do Brasil, que **surfaram um bom momento com a expansão do e-commerce, mas que podem ficar saturadas pelo menor volume de entregas quando comparado a praças com maior profundidade.**

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 18 fundos logísticos integram o IFIX e juntos representam 17,2% do índice. Dentro do ano de 2022, o retorno do setor foi de 4,3%.

Cenário Imobiliário 2022**Lajes Corporativas**

Sobre o setor de lajes corporativas, considerando os prédios de qualidade A+, A e B, o estoque de ativos ultrapassa os **14mm de m² de ABL**, com grande **concentração em SP e RJ (62% e 22%)**. No ano de 2022, vimos uma absorção líquida positiva de 160 mil m².

O trabalho remoto, sem dúvidas, tem remodelado o uso dos escritórios no Brasil. Os ativos que mais vêm sofrendo são aqueles localizados em regiões secundárias e/ou com menor qualidade construtiva. Como exemplo, **a vacância atual em regiões como Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros passam de 30% - 40%**. Por outro lado, ativos A+ em regiões premium têm conseguido aumentar os aluguéis e ocupações médias: Faria Lima e JK têm preços acima de R\$ 200/m² na média e taxas de ocupação acima de 93%. Já é observado, para esses ativos, locações na **faixa de R\$300/m²**, como comentaremos na próxima página, e há uma tendência contínua de aumento para esse tipo de imóvel. Cada vez mais, o conhecimento específico de cada praça e dos ativos ganha relevância.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 9 fundos corporativos integram o IFIX e, juntos, representam 6,3% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou queda de -5,8%.

Crédito

O setor de crédito imobiliário naturalmente é correlacionado com os títulos de renda fixa para determinação das taxas aplicadas. Com isso, o fator de maior influência para o segmento foi a abertura da curva de juros do DI e dos juros reais (NTN-B), que **aumentaram em mais de 150 bps (DI Futuro 31) e 90bps (NTN-B 2035) no ano**. Além disso, o spread de crédito privado também saltou mais de 50bps ao longo do ano.

Sobre o setor de crédito dentro de fundos imobiliários, nota-se um movimento específico vs demais setores, devido aos dividendos elevados e também à menor volatilidade no mercado secundário. Com isso, o setor ganhou atratividade e aumentou ainda mais sua representatividade dentro do IFIX, saltando de 41% para 45%. Ademais, foi o setor com maior volume de captação no ano. **O PL dos fundos de crédito que integram o índice subiu aproximadamente 22% e agora representa mais de R\$ 50 bilhões.**

Também vale lembrar que os FIIs de recebíveis tiveram um 2º semestre atípico devido ao impacto da deflação. Os fundos indexados ao CDI mantiveram a crescente alta de dividendos proveniente do aumento de juros. Por outro lado, os fundos indexados à inflação tiveram um 1º semestre de alta, com inflação anualizada acima de 10%, e na sequência um período de deflação que impactou diretamente os dividendos e a cota dos fundos no secundário.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 38 fundos de CRI integram o IFIX e, juntos, representam 44,6% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou performance de 1,4%.

2023

Para o ano de 2023, o cenário macro continua sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do governo Lula, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, **reforçando a resiliência do setor imobiliário.**

Investimentos

Estratégia de Investimentos

O RBRX11 buscará a diversificação de seus investimentos nas principais estratégias:

Ações

Ações de companhias listadas do setor imobiliário com foco em ganho de capital e retorno acima de 20% a.a..

Special Situations

Investimentos ilíquidos de médio-longo prazo e retornos ajustados ao risco.

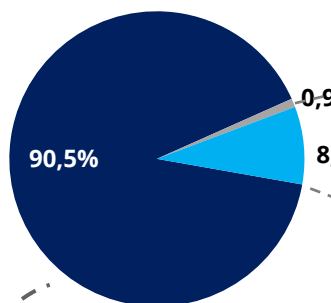
CRI

Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

Liquidez

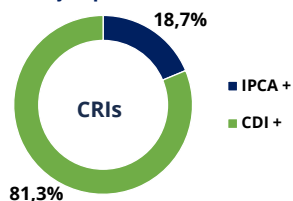
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



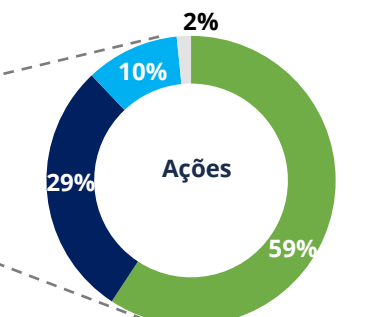
■ CRI ■ Special Situations ■ Ação

Alocação por indexador



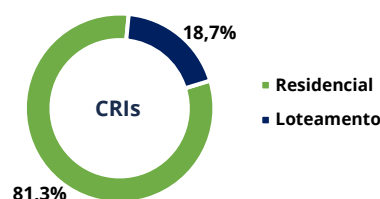
■ IPCA +
■ CDI +

Investimentos - Ações



■ ALSO3 ■ IGT11 ■ MULT3 ■ BRPR3

Alocação por Segmento



■ Residencial
■ Loteamento

Investimentos - CRI

Data base: 29/12/2022

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
Lote 5	Opea	21F0927565	16,97%	IPCA +	11%*	11%*	2,10	45,0%	28/06/2027
Tael	True Sec	22G1401749	9,48%	CDI +	3,25%	3,25%	4,30	26,0%	07/08/2029
Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	8,73%	CDI +	2,50%	2,50%	0,50	58,0%	17/01/2023
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	8,33%	CDI +	4,00%	4,00%	1,40	70,0%	28/07/2025
Carteira MRV II	True Sec	22I1423539	8,31%	CDI +	4,00%	4,00%	3,30	-	15/09/2027
Yuny	RB Sec	21L1281680	8,09%	CDI +	3,50%	3,50%	1,00	48,0%	23/12/2024
Patriani	Opea	22G1225383	6,70%	CDI +	5,00%	5,00%	2,60	53,0%	26/08/2026
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	6,22%	CDI +	2,45%	2,45%	0,70	70,0%	20/03/2023
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	5,28%	CDI +	4,00%	4,00%	3,50	-	20/12/2027
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	5,28%	CDI +	4,00%	4,00%	3,50	-	20/12/2027
Tabas	Opea	22I0207382	3,02%	CDI +	9,00%	9,00%	0,60	-	12/09/2023
Share	Opea	21D0524815	2,69%	CDI +	3,50%	3,50%	3,70	69,0%	22/05/2031
Setin	Habitasec	19I0307144	1,44%	CDI +	4,25%	4,25%	1,80	59,0%	11/03/2025
Total	-	-	90,55%	-	-	3,82%	2,22	-	-

*Lote 5: Retorno estimado de IPCA + 11% a.a. (taxa da operação IPCA + 9,0% a.a. adicionados ao fee de estruturação e kicker sobre as vendas); Ademais, o CRI não será impactado nos meses de deflação, pois apenas considera a inflação positiva, acordado no regulamento.

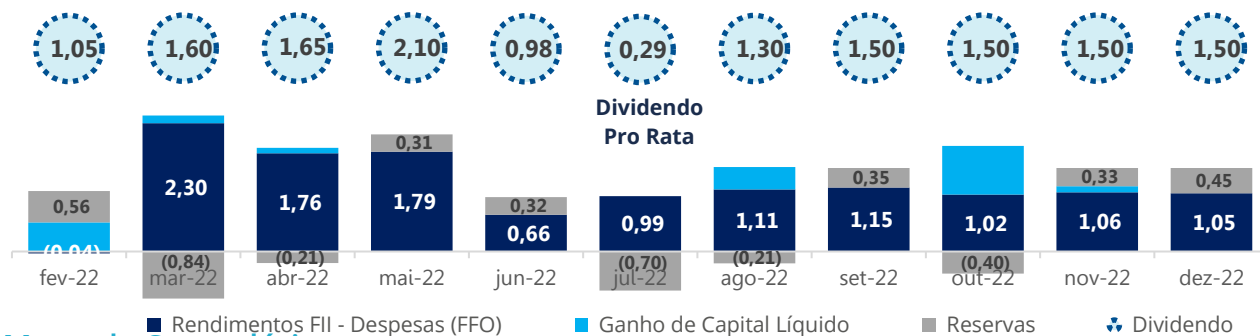
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	dez/22	nov/22	Acum 2022	Início
Rendimentos	-	2.526	67.513	67.513
Ganho Capital	-	245.846	3.475.283	3.663.629
CRI	1.951.742	1.988.052	14.956.774	18.861.898
Liquidez	68.128	44.848	1.086.258	1.128.127
Total Receitas	2.019.870	2.281.272	19.585.828	23.721.166
(-) Despesas	(50.404)	(41.194)	(595.633)	(893.520)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(36.877)	(521.923)	(559.593)
Resultado	1.969.466	2.203.202	18.468.272	22.268.053
(-) Reservas	851.566	617.830	(384.013)	(573.968)
Rendimento Distribuído	2.821.032	2.821.032	18.084.259	21.694.085
% Resultado	143,2%	128,0%	97,9%	97,4%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 1,50	R\$ 1,50	R\$ 16,17	R\$ 24,30

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/Cota)

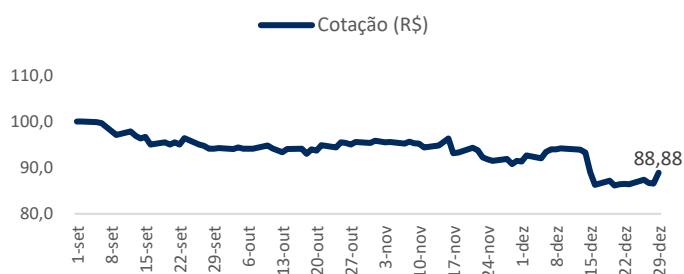
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Reserva atual: R\$ 0,31/cota



Mercado Secundário

Negociação	dez/22
Cotas Negociadas	130.492
Cotação Fechamento	R\$ 88,88
Volume Total (R\$'000)	R\$ 11.694
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 556,856



Outras Informações

Objetivo:	Cotas Emitidas	Taxas sob PL	
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Ações, Special Situations, Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	1ª Emissão (Jun/21): 443.750 2ª Emissão (Jul/21): 1.436.938	Adm. e Gestão:	
Periodicidade dos Rendimentos:	Benchmark	Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa
Mensal	IPCA + Yield IMA-B 5	Até 150	1,30%
Prazo de Duração:		De 150 até 350	1,29%
Indeterminado		De 350 até 600	1,28%
		De 600 até 800	1,27%
		De 800 até 1000	1,26%
		Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Informações do Fundo:		Performance:	
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21		20% > Benchmark	
Informações do Administrador:			
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23			

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
 Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
 São Paulo, SP - CEP: 04543-000
 Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

O ano de 2022 foi mais um ano de evoluções e aprendizados quando falamos da atuação ESG da RBR. Nós iremos divulgar no primeiro trimestre nosso Relatório Anual de Sustentabilidade, mas aproveitaremos a seção deste mês dos relatórios mensais para relembrar alguns dos destaques e importantes conquistas realizadas ao longo do ano nesta temática:

- Evoluímos no processo de integração de fatores ESG nas estratégias de investimento da RBR.
- Programa de investimentos sociais foi implementado com sucesso e, conforme amplamente divulgado, atingimos o patamar de 2% do nosso lucro destinado para cinco entidades com trabalhos sérios e transformacionais. Conheça mais sobre as entidades aqui.
- A governança e sociedade da RBR como empresa também evoluiu. Atualmente são 15 sócios, entre 52 profissionais, com novas vertentes como Infraestrutura e nosso escritório estabelecido em NY, liderados por sócios experientes e alinhados ao crescimento do todo.
- Realizamos a estruturação e investimento de um ativo de crédito (CRIs) certificado como verde pela Resultante (consultoria especializada em sustentabilidade adquirida pela KPMG) por meio do RBRR11.
- Atingimos a certificação LEED Gold de Operações e Manutenção do Ed. Amauri, 305. O Edifício faz parte do portfólio do RBRP11 e foi 100% retrofitado pela RBR. Um caso de sucesso não apenas na valorização relevante do ativo, como também em ganho de eficiência operacional e nível de sustentabilidade.
- Recebemos a certificação de fundo Verde pela Nint (antiga Sitawi, maior empresa de consultoria e avaliação ESG da América Latina) para o Fundo de Desenvolvimento de Desenvolvimento Comercial.
- Concluimos a submissão do RBRP11 ao GRESB, processo que ocorrerá novamente e incluirá o nosso portfólio logístico (RBRL11) no próximo ano.

Sabemos que estamos só no início desta longa jornada. Para 2023, planejamos manter e ampliar as metas corporativas e de investimentos, entendendo o impacto relevante de nossa atividade e praticando de forma efetiva o 'Investir de Um Jeito Melhor'.



RBR começa a apoiar as entidades sociais educacionais **Colégio Mão Amiga** e **Instituto Rizomas**

RBR começa a apoiar o **Instituto Ambikira** e o programa de bolsas **Adote Um Aluno**, da Faculdade de Direito Largo do São Francisco

Ed. Amauri 305, ativo do **RBRP11**, recebe certificação **LEED Gold (O+M)**, com 72 pontos

Janeiro
2022

Abril
2022

Maio
2022

Setembro
2022

Março
2022

Julho
2022

Dezembro
2022

Nova estrutura de comunicação, em especial novo site, sobre a temática

Publicação do **Relatório Anual ESG** da RBR Asset de 2021, no site da gestora

RBRR11 investe no **CRI Verde Leroy**, para ativo detido pelo **XPLG11**

Publicação da **Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor'** no site da gestora

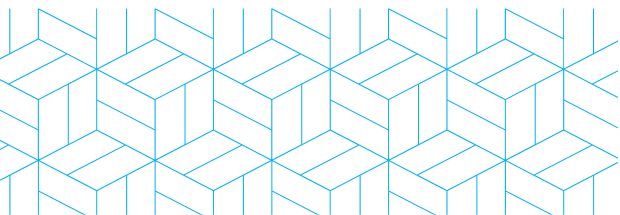
Fundo de **Desenvolvimento Comercial** recebe certificação de **Fundo Verde**, pela agência independente **SITAWI**.



RBRP11 conclui o processo de avaliação pelo **GRESB** e é divulgado o relatório de avaliação no site da gestora



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

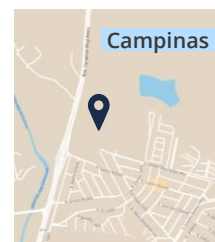
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Lote 5

Devedor	Lote 5
Setor Imobiliário	Loteamento
Taxa	IPCA+ 11,0%
Vencimento	Jun-27

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



CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial - Estoque performado
Taxa	CDI+ 4,00%
Vencimento	jul-25

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas de médio-alto padrão localizadas no bairro de Perdizes em São Paulo. A operação conta com garantia corporativa, aval do sócio, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.



CRI Helbor Jardins

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial - Terreno
Taxa	CDI + 2,50%
Vencimento	jan-23

Trata-se de operação com a incorporadora Helbor, tendo como finalidade a alavancagem para aquisição de terreno localizado na Haddock Lobo e Alameda Lorena, no bairro Jardins, região nobre da cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária dos terrenos e aval dos acionistas da empresa.



CRI Yuny

Devedor	Yuny Incorporadora Holding S.A.
Setor Imobiliário	Residencial - Antecipação de resultado
Taxa	CDI + 3,50%
Vencimento	jan-37

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.



CRI Helbor Parque Ibirapuera

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial - Terreno
Taxa	CDI + 2,45%
Vencimento	mar-23

Operação de crédito tendo como finalidade a aquisição da SPE proprietária do terreno localizado a poucos metros do Parque Ibirapuera. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE detentora do imóvel e garantia corporativa da Helbor.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Share Pinheiros

Devedor	Share
Sector Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	mai-31

Operação de crédito para aquisição de terreno e desenvolvimento de um empreendimento residencial para renda com a Share Student Living, focado nos estudantes da Faculdade de Medicina da USP (FMUSP). O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de despesas.



CRI Setin Vila Nova Conceição

Devedor	Setin
Sector Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 4,25%
Vencimento	mar-25

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



CRI Patriani

Devedor	Patriani
Sector Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 5,00%
Vencimento	ago-26

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.



CRI Carteira MRV II

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Sector Imobiliário	Residencial - Carteira Pulverizada
Taxa	CDI+ 3,0%
Vencimento	set-27

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional segurada, totalizando 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).



CRI Tael

Devedor	Tael
Sector Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 3,25%
Vencimento	ago-29

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão localizado nos bairros nobres da cidade de São Paulo. A devedora é a Tael, empresa tradicional do mercado de incorporação. A companhia realizou a aquisição de três terrenos a serem desenvolvidas as obras, sendo que seu pagamento foi realizado com recursos próprios. A dívida conta com garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval da Holding e de sócios.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tabas

Devedor	Tabas
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 9,0%
Vencimento	set-23

A Tabas é uma empresa que atua no segmento de aluguel de apartamentos de curto prazo operando num modelo asset light. Ela está presente em importantes centros urbanos (São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília), conta com mais de 400 apartamentos e 1000 inquilinos ativos. Recentemente, a Tabas recebeu um aporte de R\$ 80 mm. O volume da operação é de 12 milhões, com destinação para a reforma de apartamentos. A estrutura conta com fundo de reserva de R\$ 1,2 Milhões e cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação que geram uma cobertura média da PMT mensal de 300%.



CRI Carteira MRV III (1ª e 2ª Série)

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Setor Imobiliário	Residencial – Carteira Pulverizada
Taxa	CDI+ 3,0%
Vencimento	set-27

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional segurada, totalizando aproximadamente 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).

