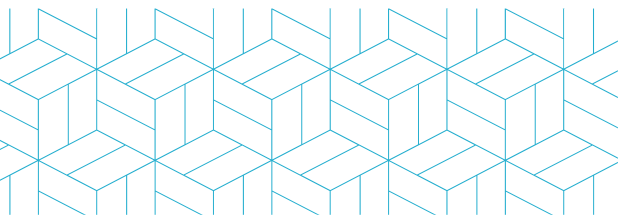


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Cotas Emitidas
1.880.688

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio
R\$ 176.297.060,28

Patrimônio/Cota
R\$ 93,74
+ Reserva Lucros*
R\$ 0,26/Cota

Visão da Alocação

Tijolo
Papel

9%

91%

**R\$ 1,26/
cota**

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

3.850

Cotistas

2

Ações no
Portfólio

15

CRIs no
Portfólio

**18,2%
a.a.**

Dividend Yield
(últimos 12 meses)

**R\$
83,20**

Cota de fechamento
(28/04)

* Reserva de Lucros: Reserva gerencial total descontada da taxa de gestão provisionada, mais detalhes na pág. 4.

Outras Informações

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

contato@rbrasset.com.br

INFORME DE RENDIMENTOS

Prezado investidor, para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via conforme as instruções [neste comunicado](#).

Caso necessite de algum suporte adicional, entre em contato diretamente com o administrador do fundo, através do e-mail: ir.psf@btgpactual.com

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

[RBR11](#)
FII RBR Log

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

[RPRI11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)
FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RBR11](#)
Fundo de
Renda Fixa em
Infraestrutura

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

[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG

Resumo	abr/23	mar/23	2023	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,17	1,17	4,44	15,11	28,74
Dividend Yield	18,2% a.a.	18,5% a.a.	16,9% a.a.	18,2% a.a.	16,7% a.a.
Retorno Patrimonial	0,49%	2,58%	5,21%	15,42%	31,75%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,64%	2,59%	6,38%	17,01%	33,91%
RBRX11 Mercado	-0,75%	1,33%	0,38%	-1,69%	-2,33%
IFIX	3,52%	-1,69%	-0,31%	1,61%	3,75%
CDI	0,92%	1,17%	4,25%	13,55%	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

Abril 2023 | Relatório Mensal

Impacto do desconto | Tabela de Sensibilidade

Para entendermos o impacto do desconto atual da Cota de Mercado vs Cota PL, destacamos abaixo qual a implicação do deságio em cada um dos Books do fundo.

(1) Além dos três Books abaixo, temos uma exposição em Special Situations de apenas 1%.



Como a parcela mais representativa do portfólio está alocado em recebíveis, também trouxemos uma tabela de sensibilidade do Book de CRIs. Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

De forma ilustrativa, a tabela indica a rentabilidade equivalente, no cenário hipotético em que o investidor adquire a carteira de CRIs do fundo, com o mesmo ágio/deságio observado na cota a mercado, e carrega todos os papéis adquiridos até o vencimento de cada um deles.

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

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

Carteira completa de CRI*

Preço Mercado	Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
72,10	27,4%	26,1%	18,3%	17,0%
73,95	25,7%	24,4%	16,7%	15,4%
75,80	24,1%	22,8%	15,2%	13,9%
77,65	22,6%	21,3%	13,8%	12,5%
79,50	21,1%	19,8%	12,4%	11,1%
81,35	19,8%	18,5%	11,2%	9,9%
Cota Mercado (28/04)	18,4%	17,1%	9,9%	8,6%
85,05	17,2%	15,9%	8,7%	7,4%
86,90	15,9%	14,6%	7,6%	6,3%
88,75	14,8%	13,5%	6,5%	5,2%
90,60	13,7%	12,4%	5,5%	4,2%
92,45	12,6%	11,3%	4,5%	3,2%
94,30	11,5%	10,2%	3,5%	2,2%
96,15	10,6%	9,3%	2,6%	1,3%

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

Carteira Atual

PL (31/03)	176.297.060
Alocação em CRI (%PL)	90,6%
Alocação CRIs CDI (% PL)	78,2%
CRIs CDI+ (MTM)	3,9%
Alocação CRIs IPCA (%PL)	12,4%
CRIs IPCA+ (MTM)	11,4%
Alocação em Caixa	0,0%
Alocação em Ações	8,5%
Duration (Carteira)	2,2

Metodologia

(i) como projeção do CDI em 2023, foi utilizado o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 28/04/2023;

(ii) como projeção do IPCA em 2023, a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 28/04/2023

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2023 | Relatório Mensal

Dividendos

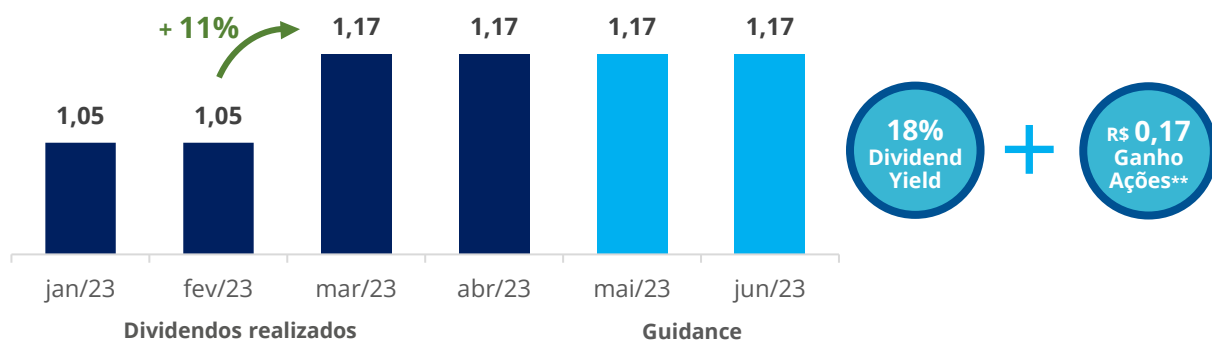
Para Maio/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,17/cota, DY 18,2% a.a.** sobre Cota de fechamento de Abr/23, pagos em 22/Maio aos detentores das cotas em 15/Maio (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros* de R\$0,26/cota**.

Como já mencionamos anteriormente, para o book de CRIs buscaremos substituir algumas operações por outras com **spread de 400 bps ou mais**. Em complemento, vemos com bons olhos um aumento da exposição a operações em **Inflação +**, dado cenário macroeconômico, e trabalharemos neste sentido.

Lembrando que a parcela investida em CRIs (90,6%) tem por característica **maior previsibilidade e constância nos dividendos**. Por outro lado, a parcela de ações tem por característica **maior potencial de ganhos extraordinários**, como visto no semestre passado.

Neste mês, assim como detalharemos na próxima página, o destaque do portfólio foi o **avanço dos preços das ações de Shoppings**. Até a presente data (23/Maio), o **ganho de capital** não realizado líquido para o cotista é de **R\$ 0,17/cota**. Vale ressaltar que **tudo este impacto é proveniente de apenas 8,5% do PL** (book de ações).

Projetamos **manter os dividendos** até o final do semestre para **ao menos R\$ 1,17/cota** – equivalente à **18% a.a. de DY**, com base na cota de fechamento de março.



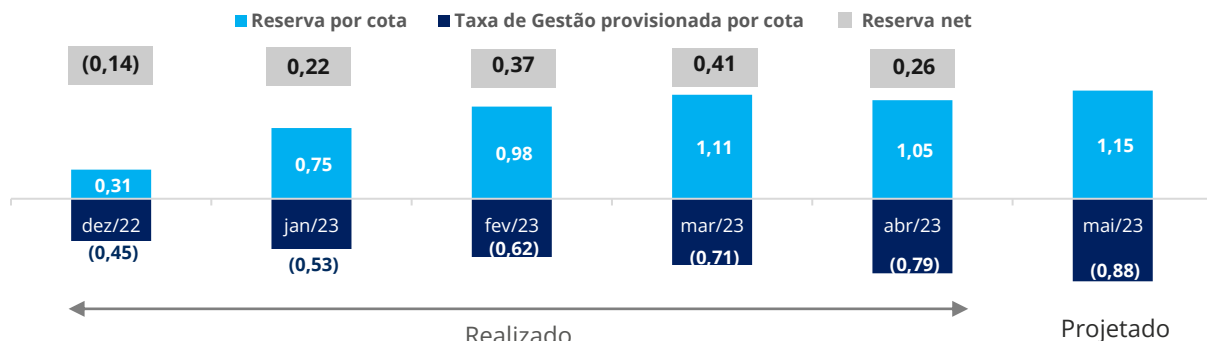
Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.

** Ganho de Capital não realizado até o fechamento do dia 22/05

*Reserva de Lucros

Desde o IPO, **a taxa de gestão do fundo está subordinada a entrega de R\$ 12,00/cota em até 12 meses**. Ao contarmos com o dividendo pago em Maio/23, **atingimos a meta de subordinação em 10 meses, dois meses antes do prazo**. Portanto, no fechamento de Maio/23 (dividendo Junho), teremos um impacto caixa do pagamento da subordinação, conforme anunciado nos meses anteriores.

Até o fechamento de Abr/23, uma provisão no passivo foi acumulada mensalmente no balanço do fundo (Taxa de gestão a pagar – [Informe Mensal](#)). Para linearizarmos a conta e **não termos um impacto extraordinário no dividendo de Junho/23**, acumulamos uma reserva gerencial equivalente ao valor a ser pago, como podemos ver no gráfico abaixo:



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2023 | Relatório Mensal

Racional do Investimento em Ações de Shoppings

Diferentemente dos fundos imobiliários de shoppings, quando acessamos o universo de **ações** temos a possibilidade de investir nas companhias que não só são proprietárias dos ativos, como também os operam. São empresas com times extremamente qualificados, com experiência no setor e com sólida capacidade financeira o que lhes permite realizar investimentos significativos em inovação, tecnologia e marketing com o intuito de manter sempre os shoppings atualizados e atrativos seguindo as últimas tendências do varejo.

Shoppings são organismos vivos e que demandam uma operação muito intensa e qualificada. Neste sentido, acreditamos que temos **excelentes opções de investimentos na bolsa brasileira**.



Shopping Leblon | Aliansce Sonae



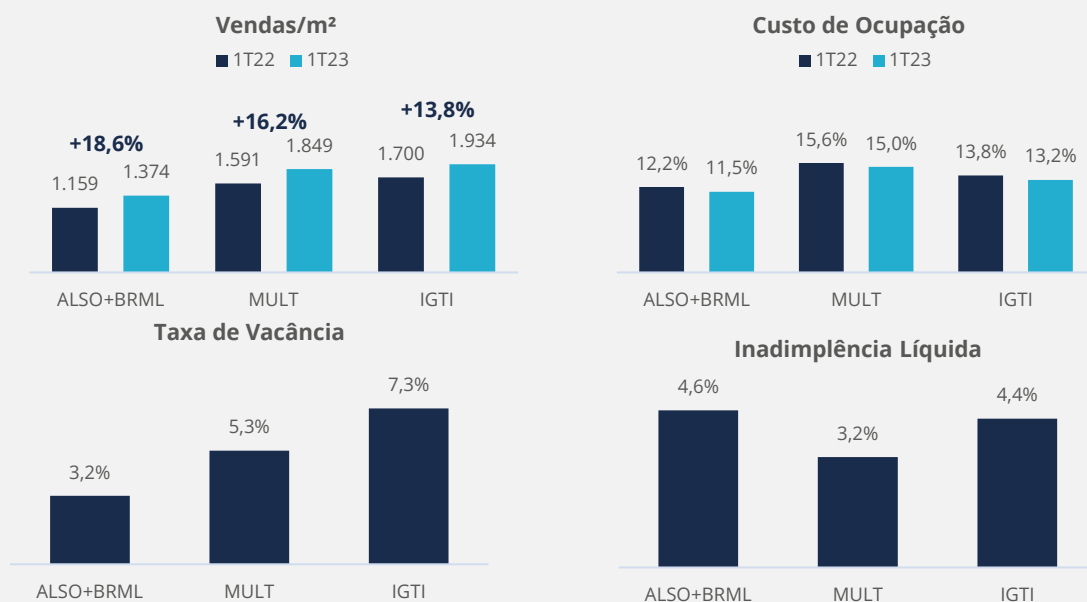
Boulevard Shopping BH | Aliansce Sonae

Performance YTD e Operação

Ao longo do ano, até o presente momento (22/05), o mercado tem ajustado o preço em bolsa dos Shoppings de forma gradual. Em média, **as ações de shoppings recuperaram 23,3% no ano**, mesmo em um ambiente turbulento em que **o IBOV performa apenas 0,4%** na mesma janela - **destaque para ALSO3 com +26,5% com a maior alta do setor**. Mesmo com o movimento recente, ainda enxergamos uma **potencial valorização superior a 40%** para que atinja o valor justo dos ativos dos seus portfólios.

A melhora do setor é corroborada pelos **dados operacionais que seguem fortes e consistentes**, assim como nos trimestres anteriores. **Os níveis de Same Store Sales (SSS) – importante métrica de atividade dos shoppings - mostram avanços de +13% até +15,3%** quando comparado ao ano anterior. Outro indicador relevante é o **Same Store Rent (SSR)** que também mostra avanço de +13% na média. Além desses dados operacionais, os níveis de vacância e inadimplência também reforçam a **saúde do setor**. Seguimos confortáveis com a exposição em shoppings, tanto na **ótica operacional** quanto na **ótica de valuation**.

Dados trimestrais 1T23 – Ações de Shoppings



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

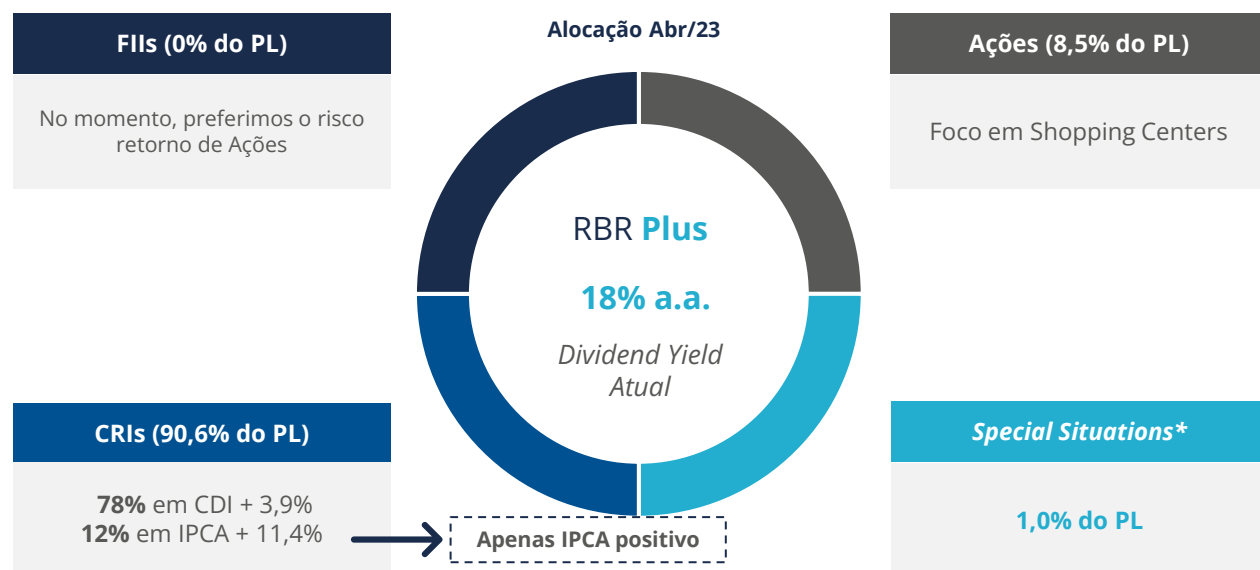
Abril 2023 | Relatório Mensal

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

No cenário econômico global, a restrição de novos créditos e seus possíveis impactos tem sido o principal ponto de atenção ao longo de Março e Abril, após os eventos de insolvência de alguns bancos regionais dos EUA – os quais trouxeram significativa **cautela com novos investimentos**. Além disso, o Federal Reserve **subiu novamente a taxa de juros**, agora para **5,25% a.a.**, com o discurso ainda pautado em direcionar a inflação americana para a meta de 2%. E resalta que o mercado de trabalho ainda continua forte com desemprego de apenas 3,4%.

Em abril, **o cenário para os fundos imobiliários foi positivo**, dando continuidade ao movimento de março em que a expectativa de juros e inflação começou a cair. **A NTN-B 2035**, referência para análise de ativos imobiliários, **encerrou o mês de Abril/23 abaixo de 6,00%**, e a inflação implícita em 5,5% a.a.. Também por isso, **os ativos reais, que ainda estão descontados quando comparados aos seus valores intrínsecos, tiveram alta de até 8,6% dentro do mês**, como visto no setor corporativo (+8,0% Shoppings, +6,1% Logístico). Por fim, o índice recuperou a maior parte da queda do ano, com +3,5% em Abril (-0,3% YTD).

Vale também destacar que as notícias sobre os créditos inadimplentes dos fundos *High Yield* ainda reverberam em suas cotações. Alguns desses fundos totalizam uma queda de 50% no ano. **Ressaltamos que nunca tivemos qualquer investimento nos fundos classificados como High Yield**. Além das notícias negativas de crédito, também vemos nas carteiras recomendadas de *research* um fluxo realocação em fundos de tijolo, diminuindo exposição em FIIs de Crédito. Com isso, o setor de recebíveis é o setor com maior queda no ano (-3,5% YTD).

Investimentos

Abril 2023 | Relatório Mensal

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.

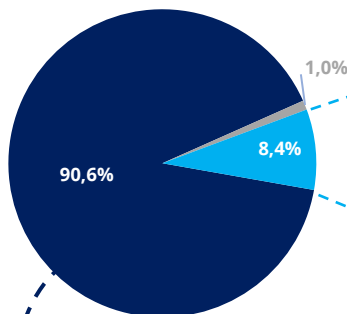
CRI

Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

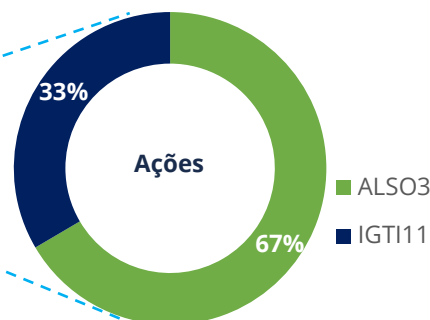
Liquidez

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

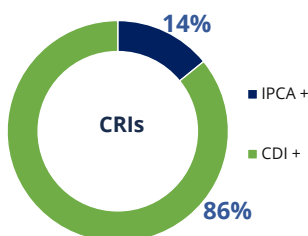
Composição da Carteira



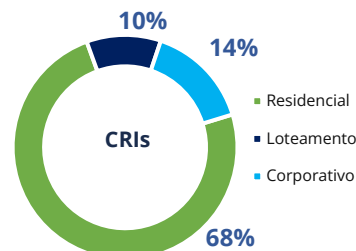
Investimentos - Ações



Alocação por indexador



Alocação por Segmento



Data base: 28/04/2023

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
Tael	True Sec	22G1401749	Residencial	9,62%	CDI +	3,25%	3,25%	2,98	36,2%	07/08/2029
Lote 5	Opea	21F0927565	Loteamento	8,55%	IPCA +	12,00%	12,00%	1,88	38,4%	28/06/2027
Haddock Lobo	Opea	22L1467751	Corporativo	8,25%	CDI +	3,00%	3,00%	2,12	74,3%	28/01/2026
Yuny	RB Sec	21L1281680	Residencial	7,88%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	91,9%	23/12/2024
Operação de carregio	-	-	-	7,61%	CDI +	2,00%	-	-	-	-
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	7,55%	CDI +	5,00%	5,00%	2,23	65,2%	26/08/2026
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	7,21%	CDI +	4,00%	4,00%	1,42	73,5%	28/07/2025
Share	Opea	21D0524815	Residencial	7,20%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	68,9%	22/05/2031
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	Residencial	6,12%	CDI +	2,95%	2,95%	1,19	69,6%	20/03/2023
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	Residencial	4,77%	CDI +	4,00%	4,00%	3,20	N/A	20/12/2027
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	Residencial	4,77%	CDI +	4,00%	4,00%	3,20	N/A	20/12/2027
Yuny II	Opea	23D1446730	Residencial	4,15%	CDI +	5,00%	5,00%	2,50	69,7%	07/05/2027
MOS Jardins e Pinheiros	Opea	22L1575688	Corporativo	3,83%	IPCA +	10,00%	10,00%	2,11	30,7%	26/12/2025
Tabas	Opea	22I0207382	Residencial	1,97%	CDI +	9,00%	9,00%	0,18	N/A	12/09/2023
Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	1,07%	CDI +	4,25%	4,25%	1,77	62,8%	11/03/2025
Total	-	-	-	90,57%	-	-	-	2,16	-	-

*Lote 5: Retorno estimado de IPCA + 12% 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

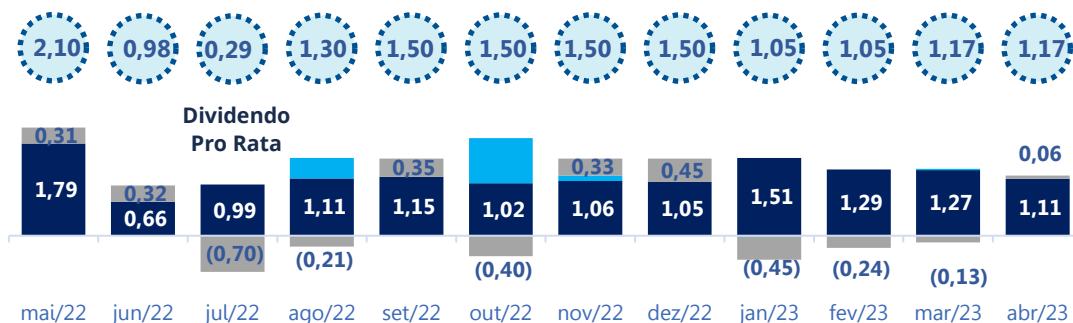
Fluxo de Caixa	abr/23	mar/23	2023	Acum. 12m	Início
Rendimentos	-	22.925	22.925	90.437	90.437
Ganho Capital	-	51.504	18.678	3.085.361	3.682.307
CRI	2.087.791	2.338.415	9.601.843	22.002.420	28.463.740
Liquidez	38.580	76.087	294.001	1.312.059	1.422.128
Total Receitas	2.126.371	2.488.931	9.937.446	26.490.278	33.658.612
(-) Despesas	(44.758)	(39.608)	(171.091)	(569.882)	(1.064.611)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(7.726)	(7.726)	(467.728)	(567.318)
Resultado	2.081.613	2.441.597	9.758.630	25.452.668	32.026.683
(-) Reservas	118.792	(241.192)	(1.408.375)	(1.458.780)	(1.982.343)
Rendimento Distribuído	2.200.405	2.200.405	8.350.255	23.993.888	30.044.340
% Resultado	105,7%	90,1%	85,6%	94,3%	93,8%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 1,17	R\$ 1,17	R\$ 4,44	R\$ 15,11	R\$ 28,74
Dividend Yield (Anualizado)	18,2%	18,5%	23,1%	18,16%	17,6%

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

Abril 2023 | Relatório Mensal

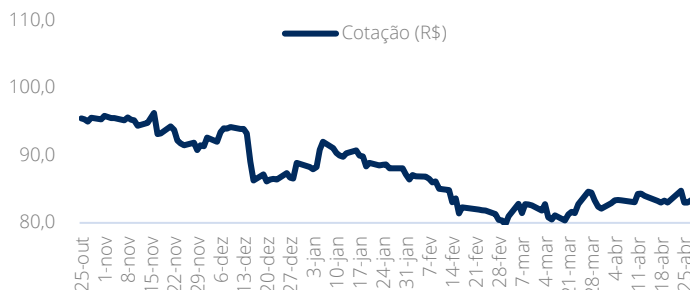
Reserva atual: RS 0,26/cota

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido ■ Reservas ■ Dividendo



Mercado Secundário

Negociação	abr/23
Cotas Negociadas	95.000
Cotação Fechamento	R\$ 83,20
Volume Total (R\$'000)	R\$ 7.913
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 439,595



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:
<u>Razão Social:</u> RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário <u>CNPJ:</u> 41.088.458/0001-21		20% > Benchmark

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

Abril 2023 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Nos dias 28 e 29 de abril, foram realizados encontros online para a Dinâmica de Grupo do Processo Seletivo do Instituto Sol. Nos encontros, foi possível conhecer melhor os candidatos para o próximo período de ingresso nos programas educacionais do Instituto. Voluntários do quadro de associados e sócios da RBR Asset participaram na dinâmica, que foi muito frutífera. Ao final dessa etapa, os alunos ingressarão em um cursinho preparatório gratuito que irá alavancar as chances de entrarem em colégios de primeira linha de São Paulo. Estamos muito animados com os novos alunos ingressando no Instituto!

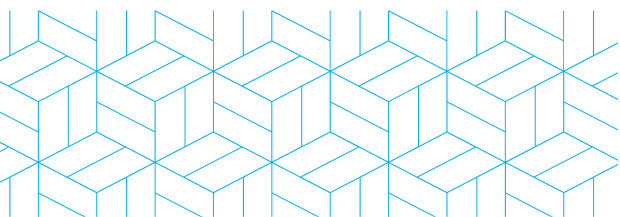


No dia 10 de maio, o Instituto Rizomas realizou seu evento anual “Construindo Futuros” para comemorar 6 anos de atuação! O evento teve o objetivo de demonstrar as conquistas do Instituto até o momento e arrecadar fundos para seus projetos na comunidade da Portelinha, em São Paulo. Com a presença dos apoiadores, como a RBR Asset, o Instituto divulgou o projeto para uma nova sede, perto da comunidade, que permitirá a expansão dos programas para atender mais jovens da região. Ficamos muito felizes de fazer parte dessa trajetória de sucesso do Instituto!

Gostaríamos de pontuar que o processo de submissão ao GRESB está aberto, para input dos dados referentes a 2022. O portal fica aberto até junho/23 e existem além de consultorias, diversos documentos publicados no site oficial do GRESB explanando detalhes de como realizar este processo. Os fundos RBR Log e RBR Properties serão submetidos ao processo de avaliação este ano! Será o segundo ano consecutivo do RBRP11 e primeira submissão do RBRL11. Traremos em breve maiores detalhes sobre este processo nos próximos meses!



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2023 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **5 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 na no nosso processo de investimento.

Vale ressaltar que **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo Clean (sem garantia)**.

Corporativo

43% do PL



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 alugueis, 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.

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 Carteira MRV III



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV.

Garantias

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)

Financiamento à Obra

30% do PL



São operações de crédito para desenvolvimento de empreendimentos residenciais, sendo que todas as operações foram originadas e estruturadas pela RBR após análise criteriosa do balanço e histórico da incorporadora, da região do terreno e do produto a ser desenvolvido.

Essas operações têm como característica a liberação faseada, ou seja, após a primeira parcela de desembolso, as subsequentes são liberadas apenas conforme andamento de obra e se os covenants de cobertura estiverem atendidos. Contamos com dois agentes de monitoramento nesses CRIs: i) agente de monitoramento financeiro, que acompanha as vendas das unidades (avaliando todos os contratos de compra e venda e cruzando os recebíveis), o fluxo de caixa da SPE (incorrido e previsão futura); e ii) agente de monitoramento de obra, que acompanha o andamento físico e financeiro de obra.

O pagamento do serviço da dívida é proveniente do balanço do devedor e do excedente das SPEs, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o cashsweep do repasse das unidades.

A totalidade das operações estão localizadas em São Paulo capital e Campinas com empreendimentos sólidos. Temos como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

Exemplo | CRI Tael



Operação

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão localizado nos bairros nobres da cidade de São Paulo.

Garantias

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

Abril 2023 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Locação Multidevedor

2% do PL



Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e outros, onde o fluxo de pagamento do CRI é proveniente dos aluguéis dos locatários dos ativos. O primeiro nível de pagamento do serviço da dívida é proveniente desses aluguéis e a grande maioria das operações possui coobrigação de uma empresa sólida.

Principais Garantias

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança;

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal dos recebíveis de cada locatário (controle, correção e vigência dos contratos de locação);
- Monitoramento de índice de cobertura e LTV (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da locatária e/ou da coobrigada.

Exemplo | CRI Tabas



Operação

Crédito para destinação para a reforma de apartamentos.

Garantias

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%.

Estoque Performado

8% do PL



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 Setin Perdizes



Operação

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.

Garantias

Garantia corporativa, aval do sócio, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

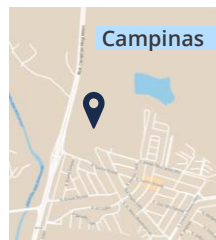
Abril 2023 | Relatório Mensal

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

Abril 2023 | 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 Haddock Lobo

Devedor	Helbor
Sector Imobiliário	Corporativo
Taxa	CDI + 2,0%
Vencimento	jan-26

Operação de desenvolvimento imobiliário de alto padrão de um projeto residencial localizado no Jardins, em São Paulo - SP. O empreendimento será desenvolvido pela Helbor, uma das maiores incorporadoras de capital aberto do país com perfil de produto médio-alto padrão. A operação conta com: alienação fiduciária de quotas da SPE, aval e fundos de reserva e despesas.



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

Abril 2023 | 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).



CRI MOS Jardins e Pinheiros

Devedor	MOS
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa	IPCA + 10,0%
Vencimento	dez-25

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.

MOS

CRI Yuny II

Devedor	Yuny
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa	CDI +5,0%
Vencimento	mai-27

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.

