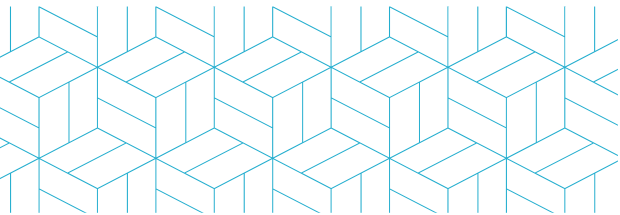


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Cotas Emitidas
1.880.798

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 179.203.185,59

Patrimônio/Cota
R\$ 95,28

+ Reserva Lucros
R\$ 0,63/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing
[Clique Aqui](#)
Fale com o RI
contato@rbrasset.com.br

Visão da Alocação

Tijolo
Papel

22%

78%

**R\$ 1,21/
cota**

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

6.641

Cotistas

4

Ações + FIIs
no Portfólio

10

CRIs no
Portfólio

**14%
a.a.**

Dividend Yield Atual

**R\$
93,42**

Cota de fechamento
(29/09)

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.8 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA,
com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário

[Brasil](#)

[Estados Unidos](#)
Tijolo - Renda
[RBPR11](#)
FII RBR Properties

[RBRL11](#)
FII RBR Log

Crédito
[RBRR11](#)
FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RBRY11](#)
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

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Resumo	set/23	ago/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,05	1,10	11,53	14,53	34,33
Dividend Yield	14,4% a.a.	15,2% a.a.	15,0% a.a.	15,6% a.a.	14,4% a.a.
Retorno Patrimonial	0,01%	0,73%	13,23%	17,36%	41,80%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,25%	0,75%	14,44%	18,83%	44,00%
RBRX11 Mercado	2,22%	0,17%	18,39%	15,85%	37,65%
IFIX	0,20%	0,49%	12,28%	7,64%	16,86%
CDI	0,97%	1,14%	9,92%	13,55%	27,30%

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

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Dividendos

Para Out/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,05/cota, DY 14,4% a.a.** sobre Cota de fechamento de Set/23, pagos em 24/Out aos detentores das cotas em 16/Out (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,63/cota**.

O RBR Plus encerrou o semestre com alocação próxima de **78% em CRIs** e **22% em Tijolo** vs alocação do início do ano de 90% CRIs + 10% de Tijolo (ações de shoppings).

Principais movimentações:

Como mencionamos anteriormente, em Setembro **vendemos 100% das posições de XPML11 e HGLG11**, assim realizamos **R\$ 1,01/cota de lucro bruto**. Com isso, constituímos **R\$ 0,61/cota adicionais de reserva** para ser distribuída.

Resumo das operações táticas:

09/23

(1) XPML11 – Em Junho, investimos mais de R\$ 16 milhões (9,3% do PL) no fundo XP Malls. Apenas 3 meses depois, zeramos a posição com **retorno total de + 11,2%**, representando uma **TIR Líquida de 55% a.a.**

(2) HGLG11 – Também em Junho, investimos R\$ 6 milhões (3,3% do PL) no fundo CSHG Logística. Do mesmo modo, 3 meses depois, zeramos a posição com **retorno total de + 4,3%**, representando uma **TIR Líquida de +20% a.a.**

Próximos passos

Com os recursos provenientes das vendas descritas acima, projetamos investir em uma estrutura de *Equity Preferencial*, conforme mencionado no relatório anterior. No caso, o investimento trata-se de um **Equity Preferencial de uma incorporação residencial em São Paulo**, que pode trazer **retornos adicionais ao fundo**, acima da média do portfólio de CRIs. Conforme andamento das negociações, traremos mais detalhes. A tomada de decisão deverá acontecer ao longo deste semestre.

Com isso, encerramos o mês de Set/23 com **14% de caixa** que deverá ser **alocado nos próximos meses**.

Atualização | Ações de Shoppings

Como temos visto nas últimas movimentações de shoppings, a potencial **venda de ativos pelas companhias em um ambiente de captações dos fundos imobiliários do setor começou a se concretizar**. De fato, nas últimas semanas, a **ALLOS** (antiga Aliansce Sonae + brMalls) anunciou a venda de participações em shoppings que totalizam mais de **R\$500 milhões** e contribuem para sua liquidez e também para uma melhor percepção do mercado quanto à precificação de sua ação, dado que as transações ocorreram a **valuations significativamente maiores do que o papel negocia**.

Além disso, a companhia reduziu ou zerou exposição em dois shoppings não-estratégicos (**Boulevard Bauru e Shopping Jardim Sul**) e, em outra transação, conseguiu fazer caixa e manter o controle em **um dos shoppings de maior produtividade do portfólio (Plaza Sul Shopping)**. Desta forma, melhora a composição de seu portfólio e reforça a posição de caixa da empresa para a realização de investimentos futuros.

Os próximos dados operacionais referentes ao 3T23 devem ser divulgados nas próximas, novamente a expectativa para os resultados operacionais é positiva.

Reforçamos que o **RBR Plus é um FII Hedge Fund com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e Special Situations, visando o foco em retorno total ao cotista**, isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias com menor carrego, porém possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo**.

Com isso, **continuaremos construindo o portfólio de forma ativa**, visando qualificá-los ainda mais com investimentos adequados em cada momento do ciclo imobiliário.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Setembro 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 referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em Caixa, FIIs e outros.

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

Carteira completa de CRI*						Carteira Atual	
		Taxa equivalente em IPCA +		Taxa equivalente em CDI +			
Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.			
82,32	18,3%	17,0%	9,6%	8,3%	PL (29/09)	179.203.186	
84,17	17,3%	16,0%	8,6%	7,3%	Alocação em CRI (%PL)	63,8%	
86,02	16,2%	14,9%	7,6%	6,3%	Alocação CRIs CDI (%PL)	46,7%	
87,87	15,3%	14,0%	6,7%	5,4%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	17,1%	
89,72	14,3%	13,0%	5,9%	4,6%	Alocação em Caixa	14,22%	
91,57	13,4%	12,1%	5,0%	3,7%	Alocação em FIIs	11,72%	
Cota Mercado (29/09)	93,42	12,6%	11,3%	4,2%	Alocação em Ações	9,27%	
	95,27	11,7%	10,4%	3,5%	Carteira (29/09)	MTM	
	97,12	10,9%	9,6%	2,7%	CRIs CDI+	3,72%	
	98,97	10,2%	8,9%	2,0%	CRIs IPCA+	10,99%	
	100,82	9,4%	8,1%	1,3%			
	102,67	8,7%	7,4%	0,7%			
	104,52	8,0%	6,7%	0,0%			
	106,37	7,4%	6,1%	-0,6%	Duration (Carteira)	2,67	
			-0,6%	-1,9%			

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

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

Setembro 2023 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

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



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

Comentário Macro

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

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

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

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

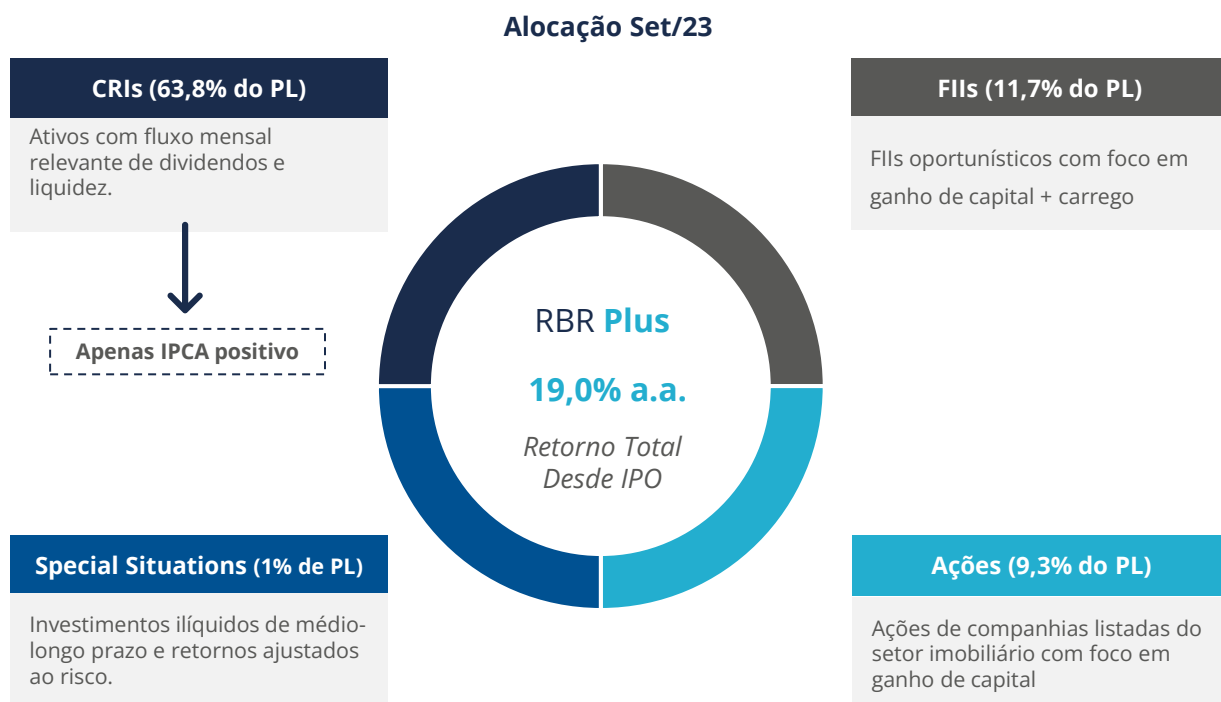
Estratégia de Investimentos

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 uma boa opção de investimento para o curto prazo, **porém também vemos os investimentos em Ações e fundos de Tijolo com ótima visão de risco retorno**. Com isso, para o próximo mês, com as novas alocações mencionadas, teremos aproximadamente **35% alocado em Ativos tipo Tijolo**.

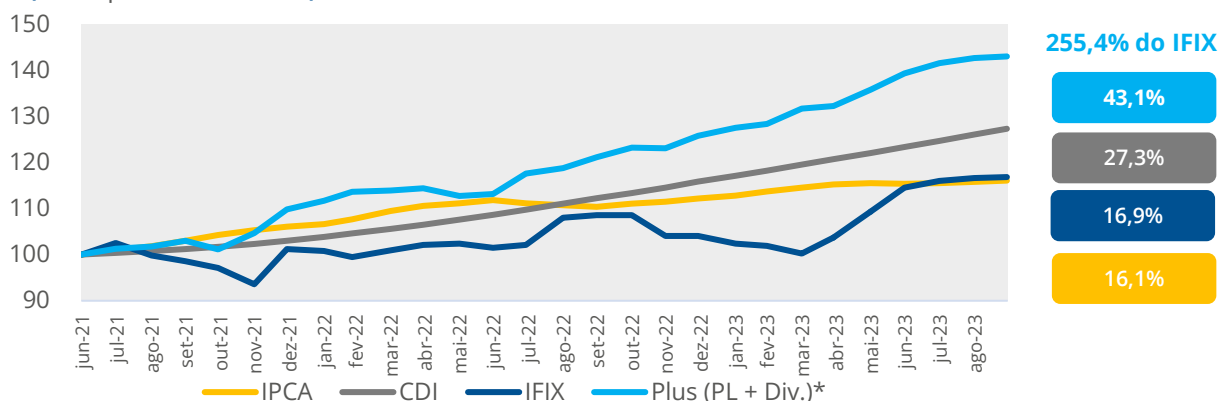
Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão**.

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



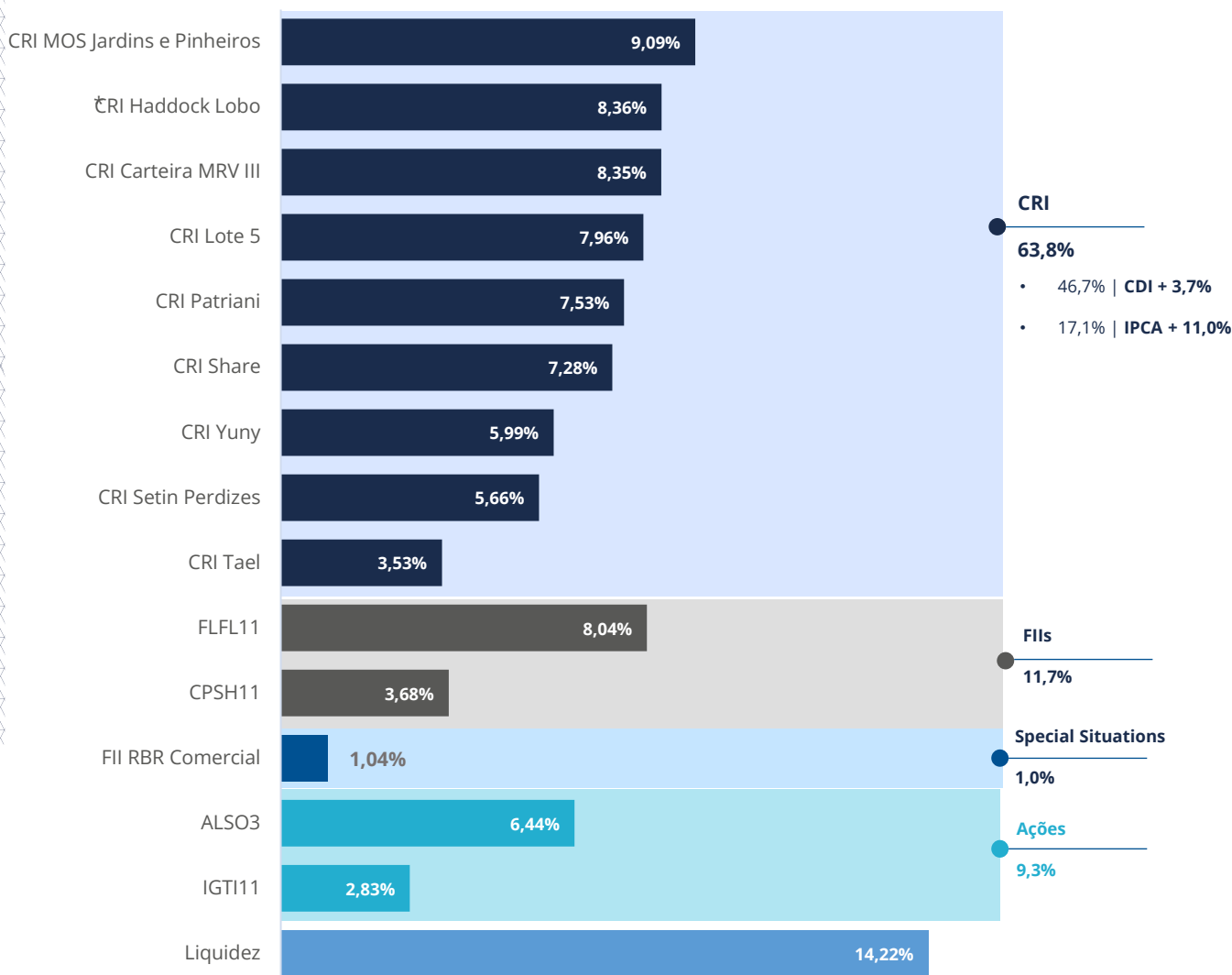
Performance RBR Plus

Sobre a performance do fundo até então, ao analisarmos a **rentabilidade ajustada (PL + Dividendos) do RBR Plus** desde seu início em Jun/2021, o fundo supera a performance do IFIX no mesmo período em **26,2%** representando **255,4% do IFIX**.



* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

Participação (% do Patrimônio Líquido)



*CRI Carteira MRV III considera as duas Séries.

Investimentos - CRI

Data base: 29/09/2023

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa MTM	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
MOS Jardins e Pinheiros	Opea	22L1575688	Corporativo	9,09%	IPCA +	10,00%	10,13%	2,11	43,6%	26/12/2025
Haddock Lobo	Opea	22L1467751	Corporativo	8,36%	CDI +	3,00%	2,99%	2,12	74,3%	28/01/2026
Lote 5	Opea	21F0927565	Loteamento	7,96%	IPCA +	12,00%	11,96%	1,88	33,5%	28/06/2027
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	7,53%	CDI +	5,00%	5,08%	2,23	74,9%	26/08/2026
Share	Opea	21D0524815	Residencial	7,28%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	69,7%	22/05/2031
Yuny	RB Sec	21L1281680	Residencial	5,99%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	63,9%	23/12/2024
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	5,66%	CDI +	4,00%	4,03%	1,42	56,5%	28/07/2025
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	Residencial	4,17%	CDI +	4,00%	3,55%	6,39	0,0%	20/12/2027
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	Residencial	4,17%	CDI +	4,00%	3,55%	6,39	0,0%	20/12/2027
Tael	True Sec	22G1401749	Residencial	3,53%	CDI +	3,25%	3,28%	2,98	79,0%	07/08/2029
Total				63,75%				2,67		

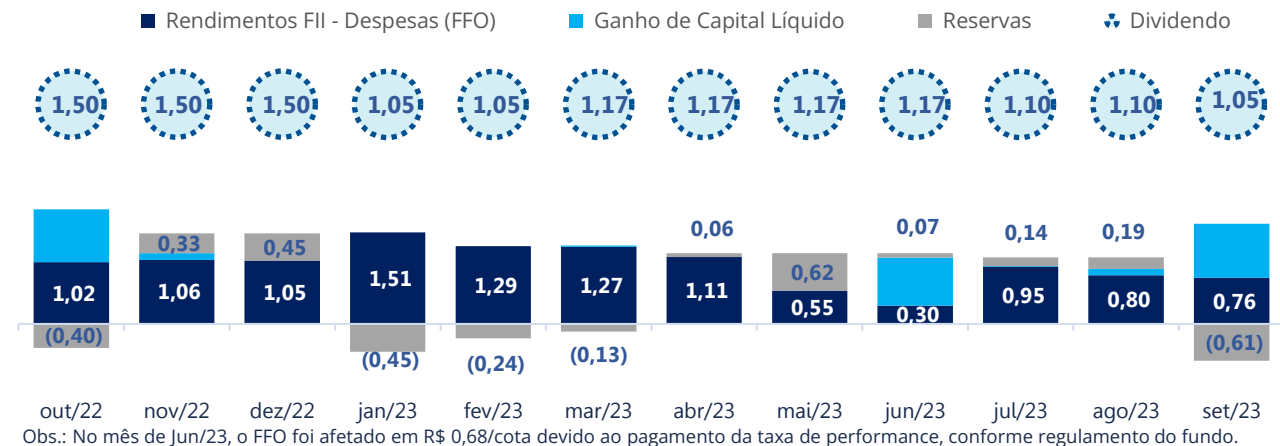
*Lote 5: Retorno estimado de IPCA + 12% a.a. (taxa da operação IPCA + 9,0% a.a. adicionados ao fee de estruturação e kicker sobre as vendas); Ademais, o CRI não será impactado nos meses de deflação, pois apenas considera a inflação positiva, acordado no regulamento.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set/23	ago/23	2023	Acum. 12 m	Início
Rendimentos	87.181	137.617	612.471	631.705	679.984
Ganho Capital	2.106.986	245.302	4.146.905	6.330.529	7.810.534
CRI	1.444.652	1.560.508	20.772.403	24.642.181	37.682.559
Liquidez	110.364	25.977	697.559	803.432	1.757.557
Total Receitas	3.749.182	1.969.404	26.229.339	32.407.848	47.930.634
(-) Despesas	(209.468)	(210.309)	(4.033.862)	(4.116.400)	(4.876.978)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(421.397)	(49.060)	(745.477)	(1.073.020)	(1.305.069)
Resultado	3.118.317	1.710.034	21.450.000	27.218.427	41.748.587
(-) Reservas	(1.143.595)	358.722	234.680	108.317	(1.190.854)
Rendimento Distribuído	1.974.722	2.068.757	21.684.680	27.326.744	40.557.733
% Resultado	63,3%	121,0%	101,1%	100,4%	97,1%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 1,05	R\$ 1,10	R\$ 11,53	R\$ 14,53	R\$ 34,33
Dividend Yield (Anualizado)	14,4%	15,2%	15,0%	15,6%	14,4%

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

Reserva atual: R\$ 0,63/cota



Mercado Secundário

Negociação	set/23
Cotas Negociadas	228.305
Cotação Fechamento	R\$ 93,42
Volume Total (R\$'000)	R\$ 21.298
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.064,096

Cotação Histórica



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
Informações do Administrador:		
<u>Razão Social:</u> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM <u>CNPJ:</u> 59.281.253/0001-23		

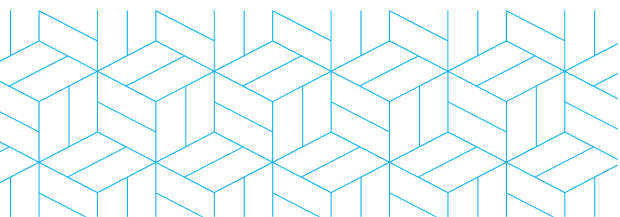
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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

Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Setembro 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

30,0% 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

28,1% 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

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Locação Multidevedor

0,0% 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

5,7% 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

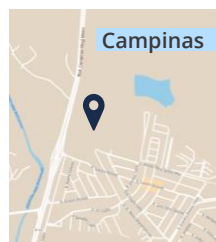
Setembro 2023 | Relatório Mensal

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

Setembro 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

Setembro 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.

