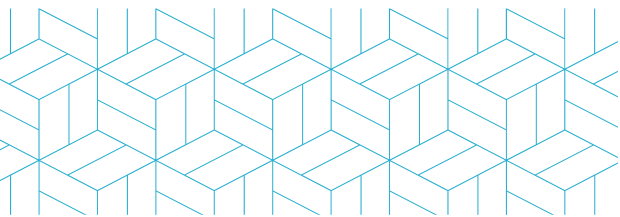


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Cotas Emitidas
18.810.190*

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 182.674.169,81

Patrimônio/Cota
R\$ 9,71*

+ Reserva Lucros
R\$ 0,027/Cota*

Outras Informações

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

contato@rbrasset.com.br

Visão da Alocação

Tijolo
Papel

24%

76%

**R\$ 0,11/
cota**

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

7.498

Cotistas

5

Ações + FIIs
no Portfólio

12

CRIs no
Portfólio

**14%
a.a.**

Dividend Yield Atual

R\$ 9,11

Cota de fechamento
(30/11)*

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 8.3 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

*Em conformidade com o [Fato Relevante](#) publicado em 01/Dez, os números do relatório já está levando em consideração o desdobramento de cotas realizado no fechamento de 06/Dez.

Resumo	nov/23	out/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)**	0,10	0,10	1,35	1,35	3,63
Dividend Yield	14,0% a.a.	13,9% a.a.	14,8% a.a.	14,8% a.a.	14,4% a.a.
Retorno Patrimonial	2,05%	1,97%	17,83%	20,39%	47,55%
Retorno Patrimonial Ajustado	2,05%	1,98%	18,35%	20,93%	48,92%
RBRX11 Mercado	0,72%	-0,98%	18,07%	15,85%	37,65%
IFIX	0,66%	-1,97%	10,79%	10,79%	15,31%
CDI	0,92%	1,00%	12,04%	13,24%	14,72%

** Dividendos passados ajustados para levar em consideração o desdobramento.

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

Novembro 2023 | Relatório Mensal

 Dividendos

Para Dez/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,10/cota, DY 14,0% a.a.** sobre Cota de fechamento de Nov/23, pagos em 22/Dez aos detentores das cotas em 14/Dez (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,03/cota.**

O RBR Plus encerrou o Nov/23 com alocação próxima de **76% em Papel** e **24% em Tijolo** vs alocação do início do ano de 90% CRIs + 10% de Tijolo (ações de shoppings).

Desdobramento de cotas | Base 10 -

Conforme publicado via [Fato Relevante](#) no dia 01/Dez, desde o dia 07/Dez o RBRX11 passou a ser negociado na Base 10, a partir do desdobramento das cotas de 1:10.

A justificativa foi pautada em três pontos principais:

- 1) Hedge Funds base 10** – A **comparação com os principais peers é facilitada**, uma vez que boa parte dos fundos deste setor já passaram pelo desdobramento, ou fizeram o IPO na base 10.
- 2) Nº de Cotistas** – Como o RBR Plus é um fundo recente, o número de cotistas ainda é pouco expressivo, com 7.500 cotistas aproximadamente. Entendemos que o **split** de cotas pode **democratizar o acesso de investimento** e difundir o fundo na carteira dos investidores.
- 3) Liquidez** – Com o aumento do número de cotistas, uma possível consequência é o **aumento de liquidez no mercado secundário**. Com isso, entendemos que o fundo pode ser **melhor precificado** ao longo do tempo, com **menores distorções** causadas pela liquidez reduzida.

Movimentações -

No início de Dez/23, **recebemos o pré-pagamento da operação de Lote 5**, que representa 7,4% da carteira do RBR Plus. Com o pré-pagamento, além de destravarmos o caixa para novos investimentos oportunos na janela atual, também **reconhecemos um resultado adicional significativo (R\$0,04/cota)** dado um prêmio pré-pagamento de cerca de **5% sobre o saldo devedor**. Este prêmio será reconhecido na competência de Dez/23, recompondo parte da reserva de resultados do fundo.

Além disso, nestes últimos meses aumentamos a exposição em outros FIIs. Com o cenário macro com sinalizações positivas, tanto no panorama externo como no interno, estamos montando aos poucos algumas **posições em FIIs que podem ser mais favorecidas pela queda da taxa de juros, principalmente em ativos de Tijolo**. Assim, alocaremos parte do capital em caixa em investimentos táticos. A maior parte deste movimento ocorreu no início de Dezembro, portanto estará presente na carteira do próximo relatório.

Próximos passos -

O investimento no *Equity Preferencial* que viemos mencionando nos meses anteriores não ocorreu por questões comerciais. Este tipo de investimento em estruturas financeiras mais complexas requer diligência e atenção, qualquer detalhe pode ter um risco adicional para ambos os lados do investimento. Com isso, foi decidido de forma consensual entre as partes de não seguirmos com o investimento.

Na sequência, demos **início na avaliação de outro investimento estruturado**, uma **permuta** com uma incorporadora com amplo histórico na região atuante. Daremos mais detalhes do investimento com longo do desenrolar da análise.

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

Novembro 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*				
	Taxa equivalente em IPCA +		Taxa equivalente em CDI +		
	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	8,00	21,9%	20,6%	14,2%	12,9%
	8,19	20,6%	19,3%	12,9%	11,6%
	8,37	19,3%	18,0%	11,7%	10,4%
	8,56	18,1%	16,8%	10,6%	9,3%
	8,74	17,0%	15,7%	9,5%	8,2%
	8,93	15,9%	14,6%	8,5%	7,2%
Cota Mercado (30/11)	9,11	14,8%	13,5%	7,5%	6,2%
	9,30	13,8%	12,5%	6,5%	5,2%
	9,48	12,8%	11,5%	5,6%	4,3%
	9,67	11,8%	10,5%	4,7%	3,4%
	9,85	10,9%	9,6%	3,9%	2,6%
	10,04	10,1%	8,8%	3,0%	1,7%
	10,22	9,2%	7,9%	2,3%	1,0%
	10,41	8,4%	7,1%	1,5%	0,2%

Carteira Atual	
PL (30/11)	182.674.170
Alocação em CRI (%PL)	63,6%
Alocação CRIs CDI (%PL)	44,6%
Alocação CRIs IPCA (%PL)	19,1%
Alocação em Caixa	12,08%
Alocação em FIIs	16,61%
Alocação em Ações	6,60%
Carteira (30/11)	MTM
CRIs CDI+	4,71%
CRIs IPCA+	11,13%
Duration (Carteira)	2,31

* 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

Novembro 2023 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor



Realizamos também o Treinamento Anual ESG, na RBR, passando por conquistas da gestora no ano, como novas certificações em ativos e fundos e investimentos sociais. Foram abordadas mudanças na metodologia de classificação do GRESB, sistema de benchmark de Real Estate ao qual submetemos nossos fundos com o objetivo de adequá-los às melhores práticas em termos de gestão de propriedades e contribuir para uma base comparativa no Brasil e restante do mundo.

Atualmente, nossos fundos de Tijolo, RBR Properties (RBRP11) e RBR Log (RBRL11), possuem pareceres de avaliação pelo GRESB e planejamos continuar expandindo a avaliação para demais estratégias da gestora. Acesse mais informações sobre como a RBR Asset realiza Investimentos de Um Jeito Melhor através do [link](#).



Em novembro de 2023, a RBR recebeu a diretoria do Instituto Sol, uma das entidades apoiadas pelo Programa de Investimento Social da RBR, para uma apresentação sobre as perspectivas de expansão do Instituto, com novas frentes de desenvolvimento dos jovens do programa. A RBR apoia o Instituto Sol desde 2019 e nosso sócio fundador e CEO, Ricardo Almendra, participa do Conselho do Instituto. O encontro foi excelente para acompanhar de perto a evolução do trabalho realizado pela entidade e os resultados que têm impactado tantos jovens e suas famílias, através da educação. Esperamos continuar crescendo juntos!

Comentário Macro

O mês de novembro diferenciou-se do restante do 2º Semestre de 2023, sendo marcado pela **recuperação das bolsas globais**. No mês anterior, além das tensões geopolíticas com a guerra em Israel, que pressionaram o preço do petróleo, o cenário restritivo, evidenciado pela Treasury 10 anos, que atingiu 5% a.a., foi intensificado até meados de outubro. Em novembro, por outro lado, **a Treasury teve forte queda de aproximadamente 70 bps**, com movimento expressivo e contínuo. Com isso, **tanto o S&P 500 e o Ibovespa refletiram o alívio dos Juros Americanos, com alta de 9% e 12,5%, respectivamente**.

Dentro dos fundos imobiliários, o **setor corporativo teve a melhor performance do índice com + 4,1%**, após o mês anterior com **queda expressiva de -6,5%**, no ano **totaliza alta de 8,5%**, com volatilidade maior que o pares ao longo do ano. O IFIX teve modesta performance de 0,66%, com os demais setores com pequena variação. Os **setores que seguem como destaque são Shoppings e FOFs com 26% e 20% em 2023**.

Nos últimos meses, os FIIs continuam apresentando movimentações relevantes além do mercado secundário: desde os primeiros **IPOs de Fundos de Tijolo** de 2023, como **AJ Malls e KORE11**, até **ofertas primárias de fundos consolidados**, com pagamento em cotas, para “fusão” de fundos, como **PVBI e VGHF**, por exemplo. Outro movimento que se popularizou em 2023 é o **split de cotas para “Base 10”**. **FOFs, Hedge Funds e alguns fundos de papel têm liderado essa iniciativa, visando a pulverização da base de cotistas e uma possibilidade de aumento de liquidez**.

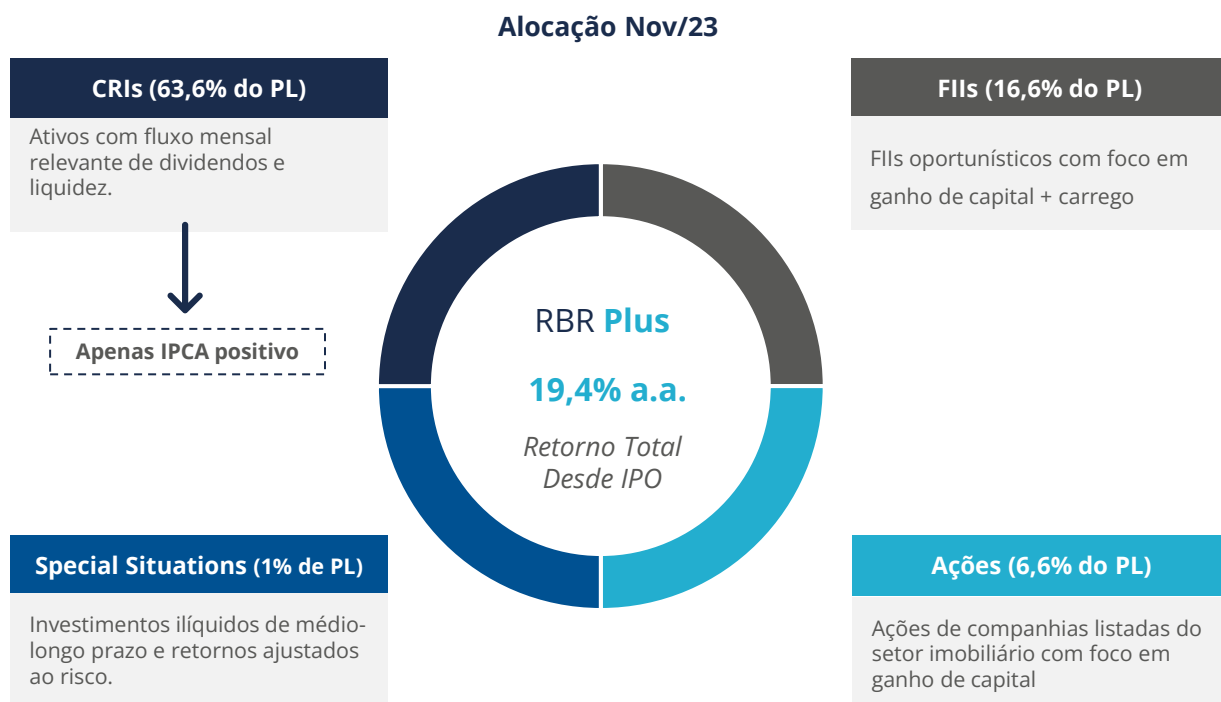
Estratégia de Investimentos

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.**

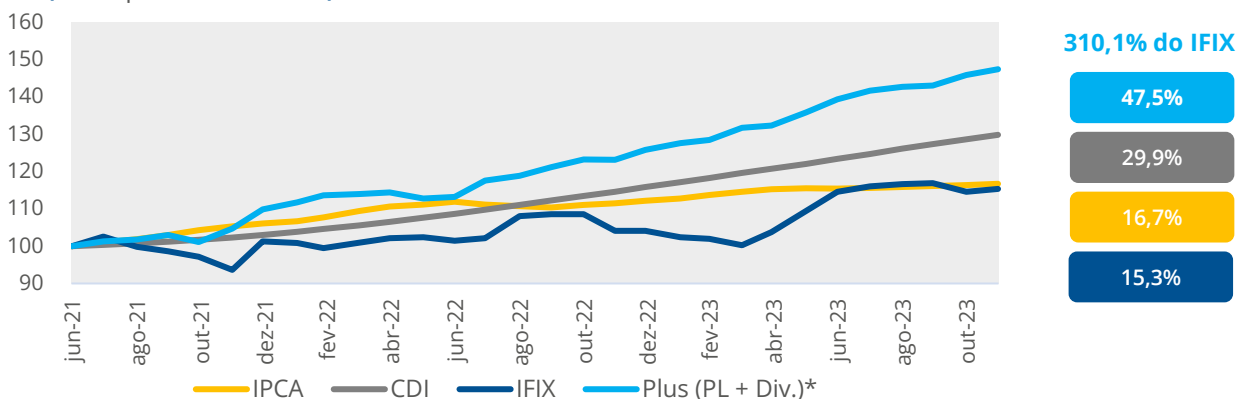
Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão.**

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



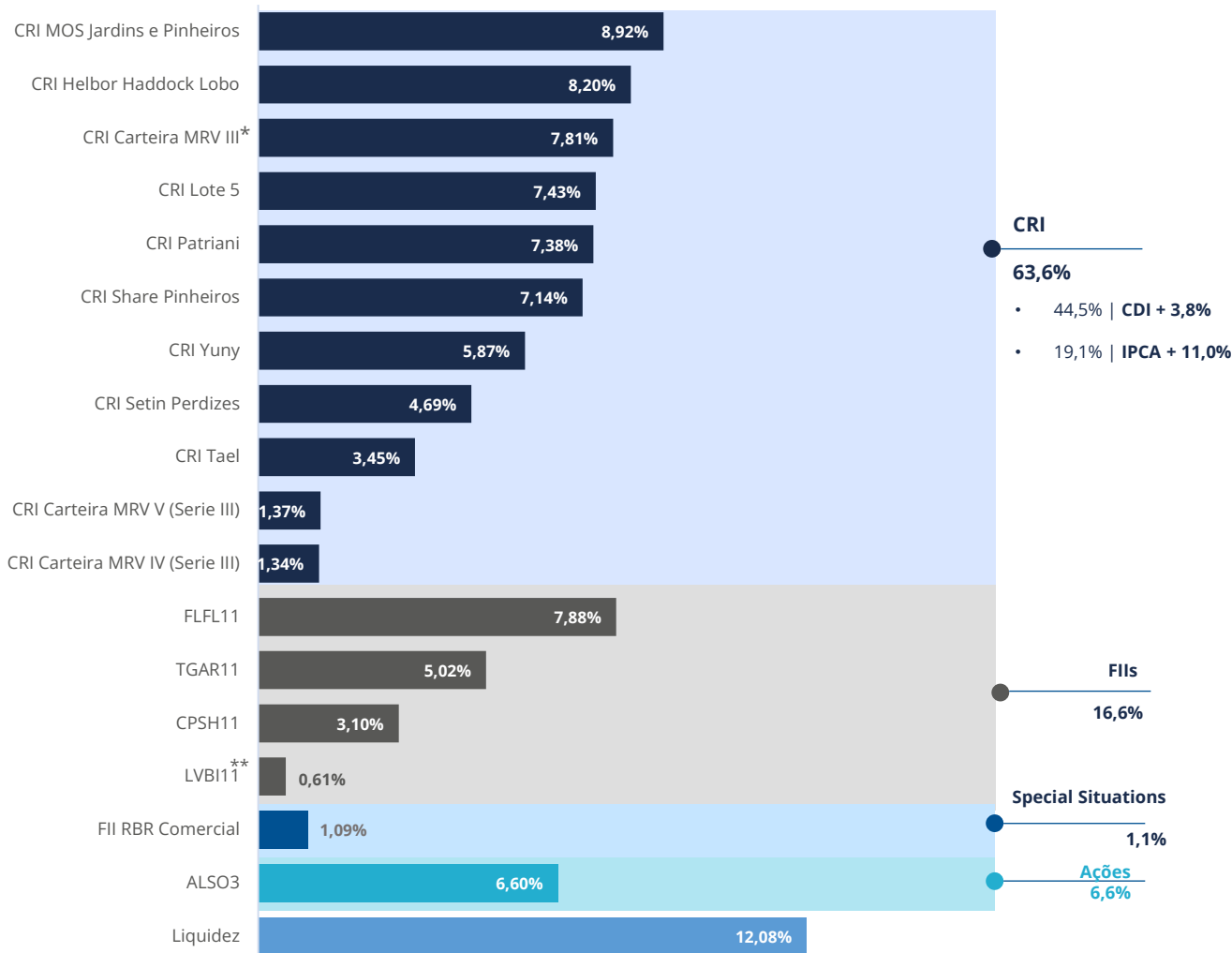
Performance RBR Plus

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 **32,2%** representando **310,1% 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.

** Arbitragem de oferta, mencionado na [nota do gestor](#) publicada em nov/23.

Investimentos - CRI

Data base: 30/11/2023

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa MTM	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
MOS Jardins e Pinheiros	Opea	22L1575688	Corporativo	8,92%	IPCA +	10,00%	10,16%	2,11	47,9%	26/12/2025
Haddock Lobo	Opea	22L1467751	Corporativo	8,20%	CDI +	3,00%	2,99%	2,12	74,2%	28/01/2026
Lote 5	Opea	21F0927565	Loteamento	7,43%	IPCA +	12,00%	11,98%	1,88	31,9%	28/06/2027
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	7,38%	CDI +	5,00%	10,16%	2,23	84,7%	26/08/2026
Share	Opea	21D0524815	Residencial	7,14%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	69,7%	22/05/2031
Yuny	RB Sec	21L1281680	Residencial	5,87%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	63,9%	23/12/2024
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	4,69%	CDI +	4,00%	4,00%	0,00	0,0%	28/07/2025
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	Residencial	3,91%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	0,0%	20/12/2027
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	Residencial	3,91%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	0,0%	20/12/2027
Tael	True Sec	22G1401749	Residencial	3,45%	CDI +	3,25%	6,56%	2,98	85,3%	07/08/2029
Carteira MRV V (Serie III)	True Sec	23I1230915	Residencial	1,37%	IPCA +	11,25%	11,18%	6,00	0,0%	16/11/2035
Carteira MRV IV (Serie III)	True Sec	23F1508169	Residencial	1,34%	IPCA +	12,40%	12,78%	6,00	36,2%	15/08/2035
Total				63,62%				2,31		

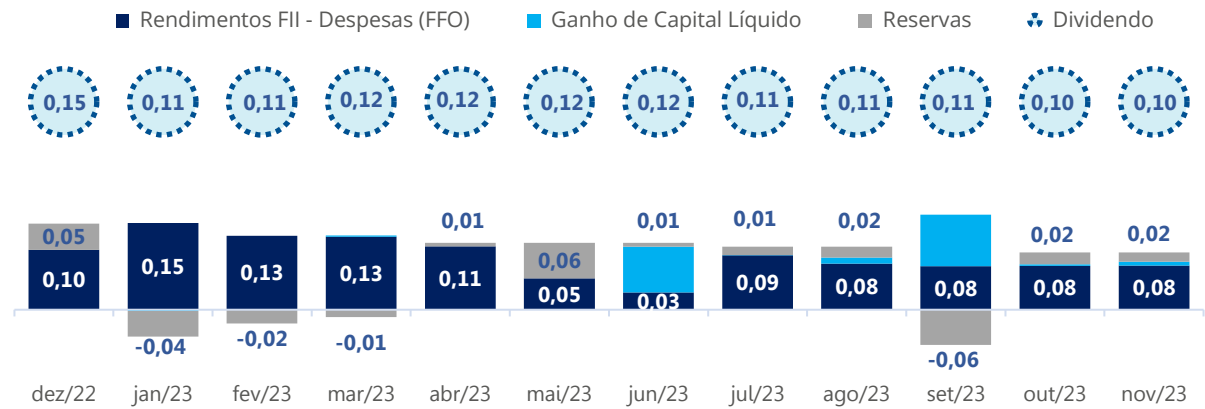
*Lote 5: Retorno estimado de IPCA + 12% a.a. (taxa da operação IPCA + 9,0% a.a. adicionados ao fee de estruturação e kicker sobre as vendas); Ademais, o CRI não será impactado nos meses de deflação, pois apenas considera a inflação positiva, acordado no regulamento.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov/23	out/23	2023	Acum. 12m	Início
Rendimentos	52.118	39.056	703.646	703.646	771.158
Ganho Capital	163.990	65.961	4.376.856	4.376.856	8.040.485
CRI	1.382.250	1.387.582	23.542.235	23.542.235	40.452.391
Liquidez	212.018	226.499	1.136.075	1.136.075	2.196.074
Total Receitas	1.810.376	1.719.098	29.758.812	29.758.812	51.460.108
(-) Despesas	(195.064)	(207.098)	(4.436.023)	(4.436.023)	(5.279.139)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(36.799)	(13.192)	(795.467)	(795.467)	(1.355.060)
Resultado	1.578.514	1.498.808	24.527.322	24.527.322	44.825.909
(-) Reservas	302.505	382.211	919.396	919.396	(506.137)
Rendimento Distribuído	1.881.019	1.881.019	25.446.718	25.446.718	44.319.771
% Resultado	119,2%	125,5%	103,7%	103,7%	98,9%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 1,353	R\$ 1,353	R\$ 3,633
Dividend Yield (Anualizado)	14,0%	13,9%	13,9%	13,86%	14,0%

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

Reserva atual: RS 0,03/cota



Obs.: No mês de Jun/23, o FFO foi afetado em R\$ 0,07/cota devido ao pagamento da taxa de performance, conforme regulamento do fundo.

Mercado Secundário

Negociação	nov/23
Cotas Negociadas	117.944
Cotação Fechamento	R\$ 9,11
Volume Total (R\$'000)	R\$ 10.826
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 541,313

Cotação Histórica Ajustada ao Desdobramento



Outras Informações

Objetivo:	Cotas Emitidas	Taxas sob PL
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Ações, Special Situations, Fundos Imobiliários ("FI"), 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 3ª Emissão (Out/23): 331	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		

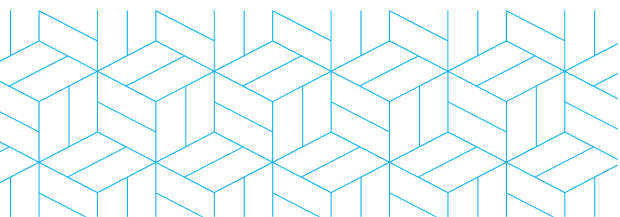
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 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

29,0% 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

27,2% 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

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

2,7% do PL



Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo home equity e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física)

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Coobrigação (se houver)

Monitoramento e Mitigantes

- Todos os CRIs investidos são da série sênior, trazendo um conforto e segurança maior nas operações;
- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimos: a maioria das operações conta com aceleração da série sênior em caso de desenquadramento, diminuindo o risco;
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da coobrigada (se houver).

Exemplo | Carteira MRV IV (Serie III)



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil com elevado nível de cobertura.

Garantias

O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Estoque Performado

4,7% 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

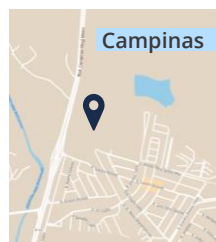
Novembro 2023 | Relatório Mensal

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

Novembro 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

Novembro 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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Carteira MRV IV (Série III)

Devedor	Pulverizado
Oferta	160 Ancoragem RBR
Taxa	IPCA + 12,40%
Vencimento	ago-35

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.



CRI Carteira MRV V (Série III)

Devedor	Pulverizado
Oferta	160 Ancoragem RBR
Taxa	IPCA + 11,25%
Vencimento	nov-35

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

