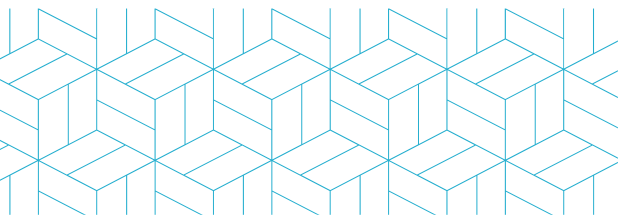


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Cotas Emitidas
18.810.190*

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 182.090.467,01

Patrimônio/Cota
R\$ 9,68

+ Reserva Lucros
R\$ 0,041/Cota*

Outras Informações

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

contato@rbrasset.com.br

Visão da Alocação

Tijolo
Papel

29%

71%

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

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

8.518

Cotistas

13

Ações + FIIs
no Portfólio

12

CRIs no
Portfólio

**12%
a.a.**

Dividend Yield Atual

R\$ 9,38

Cota de fechamento
(28/12)*

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
[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

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

[RBR11](#)
FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RPR11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

[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

*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	dez/23	nov/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/Cota)	0,09	0,10	1,44	1,29	3,72
Dividend Yield	12,14%	13,99%	14,12%	13,78%	13,81%
Retorno Patrimonial	0,61%	2,05%	18,54%	16,90%	48,45%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,62%	2,07%	19,07%	17,42%	49,83%
RBRX11 Mercado	4,07%	0,72%	22,87%	23,22%	46,28%
IFIX	4,25%	0,66%	15,50%	17,38%	20,20%
CDI	0,85%	0,92%	12,99%	11,74%	31,02%

** 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

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Dividendos

Para Jan/24 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,09/cota, DY 12,1% a.a.** sobre Cota de fechamento de Dez/23, pagos em 23/Jan aos detentores das cotas em 15/Dez (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,04/cota.**

O RBR Plus encerrou o Dez/23 com alocação próxima de **71% em Papel** e **29% em Tijolo** vs alocação do início do ano de 90% CRIs + 10% de Tijolo (ações de shoppings).

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 foi reconhecido na competência de Dez/23, recompondo parte da reserva de resultados do fundo.

Parte dos recursos (**5,5% do PL**) foi reinvestida em outras operações de CRI com boa relação risco e retorno, as duas operações são:

- **CRI FGR | R\$ 5,0 mm** - Operação com a incorporadora FGR para financiamento de um projeto residencial horizontal localizado em Goiânia. A operação conta com Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto, AF de Quotas da SPE detentora do projeto, aval dos sócios e da holding e Fundo de Reserva de 3 PMTs. A taxa de investimento do CRI é de **IPCA + 9,5%.**
- **CRI MRV IV e V | R\$ 5,0 mm** - 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. A taxa de investimento do CRI é de **IPCA + 11,25% e IPCA + 12,40%.**

Além disso, como mencionamos no último relatório, vemos o cenário macro com sinalizações positivas, tanto no panorama externo como no interno, assim sendo, montamos algumas **posições em FIIs que podem ser mais favorecidas pela queda da taxa de juros, principalmente em ativos de Tijolo.**

Portanto, em Dez/23 passamos de **3 posições táticas** de FIIs para **11 posições**. Assim, encerramos o ano com **21% do PL** no nosso **book tático de FIIs**. O **conceito** dessa parcela de investimento é investir em **fundos líquidos** que podem ser beneficiados pelo contexto macro, alinhado com um **bom timing de entrada e saída**, portanto o **Foco da estratégia é geração de Alpha** em uma **janela mais curta de investimento**.

Próximos passos -

Seguimos em **negociação inicial de um investimento estruturado**, uma **permuta** com uma incorporadora com amplo histórico na região atuante. Este tipo de investimento se enquadra como um **Special Situation**, são **ativos mais elaborados**, com **maior retorno projetado**, assim como **maior risco** e **maior horizonte de tempo de investimento**. 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

Dezembro 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.

Carteira completa de CRI ⁽²⁾						Carteira Atual	
Preço Mercado	Taxa equivalente em IPCA +		Taxa equivalente em CDI +				
	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm. ⁽³⁾	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm. ⁽³⁾			
8,27	18,8%	17,5%	11,2%	9,9%	PL (28/12)	182.090.467	
8,46	17,7%	16,4%	10,1%	8,8%	Alocação em CRI (%PL)	57,8%	
8,64	16,7%	15,4%	9,2%	7,9%	Alocação CRIs CDI (%PL)	43,2%	
8,83	15,7%	14,4%	8,2%	6,9%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	14,5%	
9,01	14,7%	13,4%	7,3%	6,0%	Alocação em Caixa	5,4%	
9,20	13,8%	12,5%	6,4%	5,1%	Alocação em FIIs	28,9%	
Cota Mercado (28/12)	12,9%	11,6%	5,6%	4,3%	Alocação em Ações	6,9%	
9,57	12,0%	10,7%	4,8%	3,5%	Carteira (28/12)	MTM	
9,75	11,2%	9,9%	4,0%	2,7%	CRIs CDI+	4,7%	
9,94	10,4%	9,1%	3,3%	2,0%	CRIs IPCA+	10,1%	
10,12	9,6%	8,3%	2,6%	1,3%	Duration (Carteira)	2,59	
10,31	8,9%	7,6%	1,9%	0,6%			
10,49	8,2%	6,9%	1,2%	-0,1%			
10,68	7,5%	6,2%	0,5%	-0,8%			

(1) Para a cota de mercado retornar ao seu valor patrimonial, a cota deve ter uma valorização de 3,2%, caso os FIIs do Book também retornem ao valor patrimonial o ganho seria de mais de 3,6%

(2) 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

(3) 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

Comentário Macro

O panorama do cenário internacional para 2024 é marcado por **importantes questões geopolíticas e macroeconômicas**. A guerra na Ucrânia e a guerra em Israel ainda são as pautas de maior tensão global, que inclusive deverão ser pontos amplamente discutidos nas eleições, tanto nos Estados Unidos, quanto na Rússia, que ocorrerão em 2024. Tais eleições, que serão acompanhadas por outras eleições relevantes para dinâmica global, como Índia e Taiwan, poderão ter impacto significativo também na projeção comercial dos países e do mundo, principalmente relacionados à China.

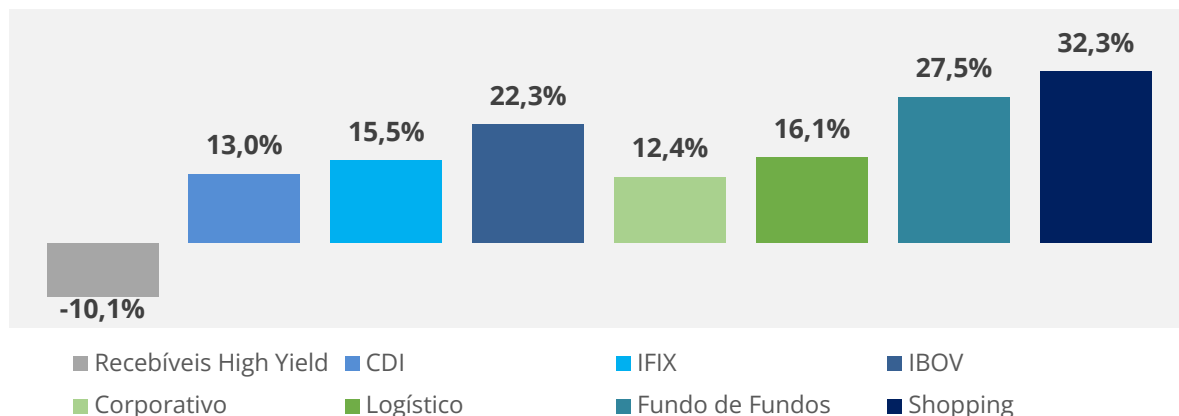
Sobre o cenário macroeconômico, 2023 foi marcado pela alta de juros e inflação principalmente nos Estados Unidos e Europa. Após uma série de altas no FED Funds, taxa básica de juros dos EUA, **o FOMC projeta ter encerrado o ciclo de altas**, com os indicadores de inflação **apontando uma desaceleração controlada**. Com isso, o mercado projeta o início de uma série de cortes da taxa de juros entre Março - Maio/24, atingindo próximo de **4,00% a.a. como taxa terminal em 2024** (atual de 5,25% - 5,50% a.a.).

Com isso, o Brasil que está em uma fase à frente no ciclo de juros, com a série de cortes iniciada no meio de 2023, deverá seguir o movimento. A **projeção FOCUS é que a taxa SELIC encerre o ano em 9,00% a.a.** Além do cenário macro favorável, esse direcionamento também é reforçado pelos dados econômicos positivos de inflação controlada e crescimento do PIB acima das projeções iniciais.

Com o cenário descrito, **o Ibovespa e o IFIX performaram acima do CDI em 2023, com +22,3% e +15,5%, respectivamente, vs CDI de 13,0%**. Vale ressaltar que, em termos de risco, a volatilidade realizada do Ibovespa foi de **20% vs IFIX próximo de 5,0%, 4 vezes menor**.

A performance dos setores dos FIIs em 2023 foi marcada pelo **desempenho acima da média pelos FIIs de Shoppings**, ultrapassando **+30% no ano**, seguidos pelos **FOFs com +27%**, corrigindo parte do desconto expressivo para PL visto no início do ano. Do lado negativo, **os FIIs de Crédito High Yield (Alto risco) tiveram performance negativa de -10%**, após a sequência de inadimplentes do sub setor de multipropriedades em Mar - Abr/23.

Performance 2023



Olhando para os dados operacionais, **destaque para a resiliência das vendas nos shoppings e para melhora de locação nos setores logístico e corporativo**. De acordo com pesquisa trimestralmente elaborada pelo Secovi-SP em parceria com a CBRE, empreendimentos logísticos próximos à SP apresentaram **crescimento de 25,7%** no volume de novas locações, entre o segundo e o terceiro trimestre de 2023. No acumulado do ano, a **alta é de 4,8%**, comparado a igual período de 2022. Já o mercado de **escritórios na cidade de São Paulo registrou um aumento de 25,6% na absorção bruta**, comparando o terceiro trimestre de 2022 com o de 2023.

Visualizamos 2024 com **olhar otimista para a classe de FIIs**. Com o contexto de juros favoráveis, somado aos dados econômicos positivos e aos bons resultados operacionais, **os fundos de Tijolo podem ser beneficiados de forma relevante**. Ao mesmo tempo, com o cenário macro estável, os fundos de CRI com risco intermediário (Crédito Estruturado) devem continuar a entregar **bons dividendos ao longo do ano**, com **menor risco nas operações**.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

No início de dezembro de 2023, a RBR promoveu um encontro em seu escritório com os integrantes da instituição Black Finance, para uma conversa sobre a gestora, a indústria de Real Estate, carreiras, mercado de trabalho e diversidade.

Recebemos também dois importantes convidados, Juliana Marcondes (Sócia e COO da Brio Investimentos) e Tiago Rodrigues (Trainner da Crescimentum), para compartilharem suas experiências profissionais e pessoais, promovendo conversas enriquecedoras para todos envolvidos.

A Black Finance é uma organização que busca formar a próxima geração de líderes pretos e pardos no mercado financeiro, promovendo eventos educacionais e gerando oportunidades de conexão dos jovens com profissionais sêniores do mercado brasileiro. O curso da instituição é dividido em 3 blocos: desenvolvimento de competências (conhecimento técnico de finanças, por exemplo), desenvolvimento de eventos de networking para geração oportunidades para os membros e o processo de mentoria.

Apoiar iniciativas em educação, inclusão e diversidade é o cerne do programa de investimentos sociais da RBR.

Agradecemos muito a presença da Juliana, do Tiago e do Black Finance.

**Conheça Mais sobre o
Black Finance**



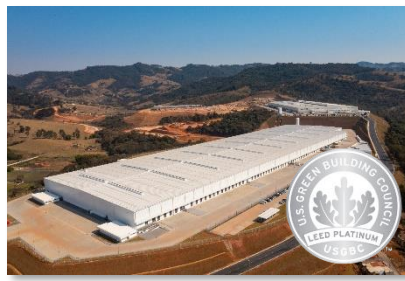
Também em dezembro, o Instituto Sol realizou seu Jantar Anual para celebrar as conquistas do ano e apresentar os planos da entidade para 2024. O Instituto planeja expandir sua atuação e seus programas e atingir ainda mais jovens, ampliando o impacto gerado. Desde 2018, o Instituto Sol contou com 330 alunos no cursinho preparatório para ingressar nas escolas de Ensino Médio, 70 jovens Sol já apoiados em escolas parceiras e, para processo seletivo do cursinho preparatório, houve 1454 inscritos, o que demonstra o potencial de expansão dos programas do instituto. Como metas para 2024, a entidade planeja receber 1000 inscrições anuais para o cursinho e aprovar 150 alunos para essa etapa do programa, o dobro da quantidade atual de alunos.

Com um histórico de sucesso desde 2018, para cada R\$1,00 doado ao Instituto Sol, o jovem Sol e sua família têm um impacto equivalente a R\$6,70 ao longo de sua trajetória acadêmica e profissional. O efeito multiplicador dos programas do instituto demonstra o potencial transformador de se investir na educação de jovens de baixa renda.

Em 2023, os fundos listados de Tijolo da RBR Asset, RBR Properties (RBRP11) e RBR Log (RBRL11) tiveram 3 dos seus ativos imobiliários certificados com o selo LEED O+M, de Operação e Manutenção. Veja quais foram os ativos:

**Ed. Delta Plaza**

(RBRP11 fev/23)

LEED Gold O+M (Operação e
Manutenção)**Galpão Extrema I**

(RBRL11 ago/23)

LEED Platinum O+M (Operação e
Manutenção)**Galpão Extrema II**

(RBRL11 set/23)

LEED Gold O+M (Operação e Manutenção)

Estratégia de Investimentos

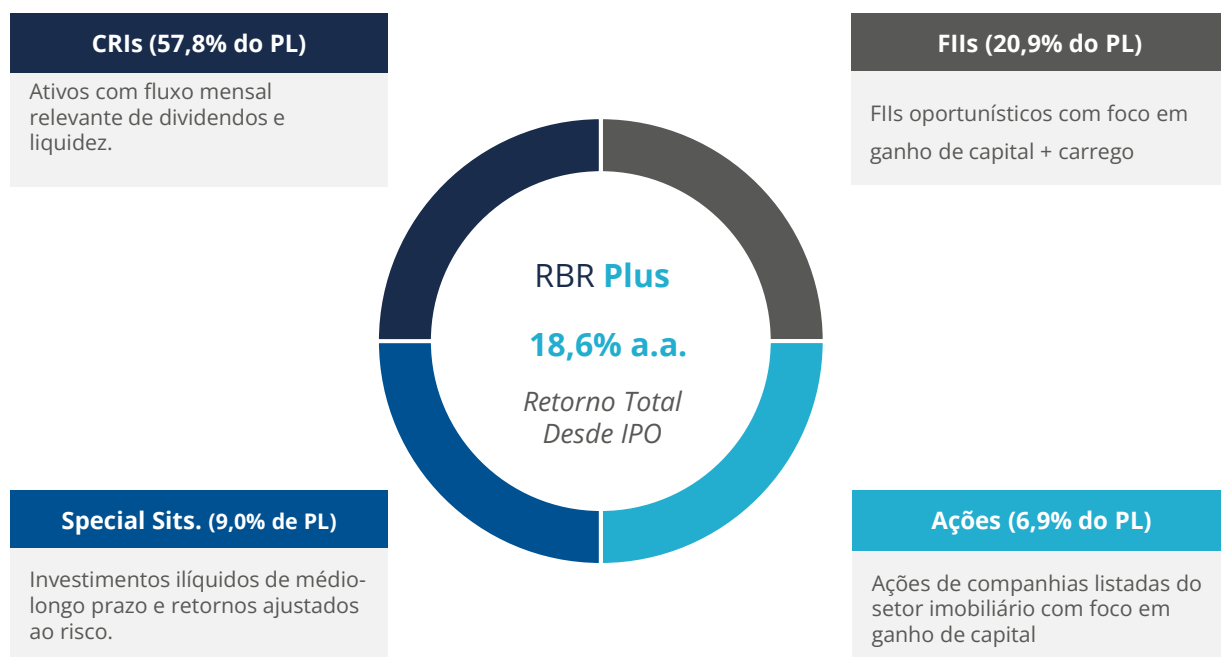
RBR Plus é um FII *Hedge Fund* com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e *Special Situations*.

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.**

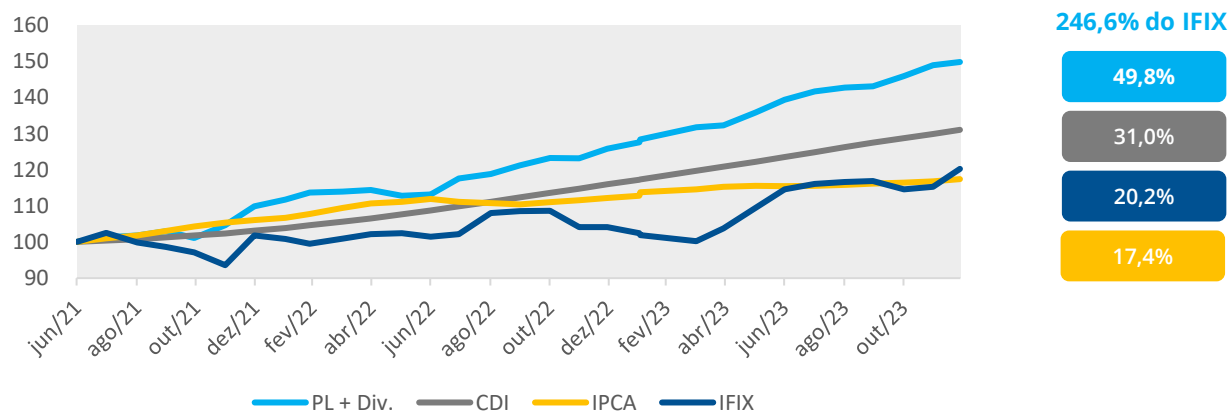
O RBRX11 buscará a diversificação de seus investimentos nas principais estratégias:

Alocação Dez/23



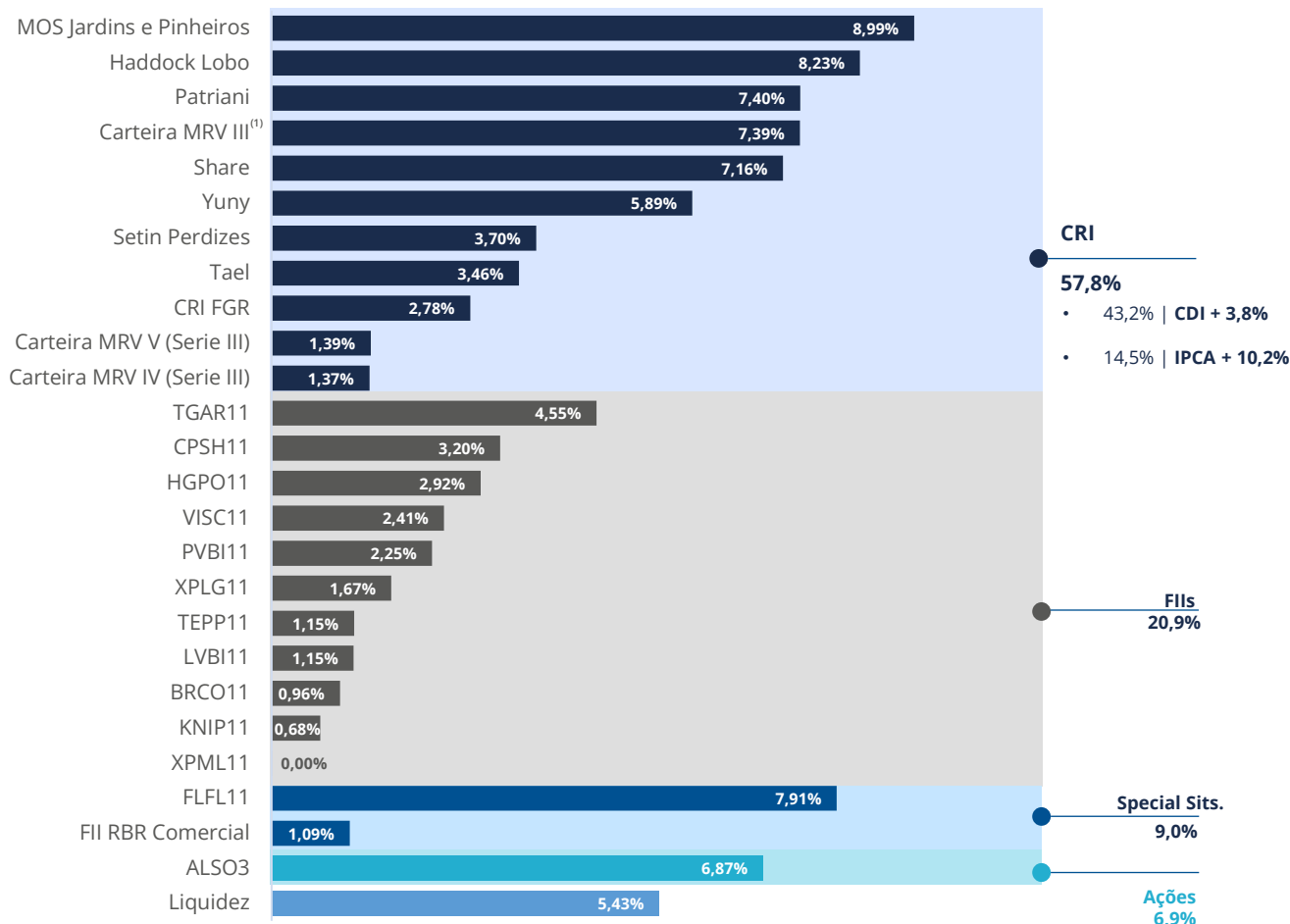
Performance RBR Plus

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 **29,6%** representando **246,6% do IFIX**.



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

Participação (% do Patrimônio Líquido)



Investimentos - CRI

Data base: 28/12/2023

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
MOS Jardins e Pinheiros	Opea	22L1575688	Residencial	8,99%	IPCA +	10,00%	9,80%	2,11	49,2%	26/12/2025
Haddock Lobo*	Opea	22L1467751	Residencial	8,23%	CDI +	3,00%	2,99%	2,12	74,2%	28/01/2026
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	7,40%	CDI +	5,00%	10,16%	2,23	106,8%	26/08/2026
Share	Opea	21D0524815	Residencial	7,16%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	69,6%	22/05/2031
Yuny	Opea	21L1281680	Residencial	5,89%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	63,8%	23/12/2024
Carteira MRV III (2ª Série) ⁽²⁾ True Sec		22L1198360	Residencial	3,78%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	0,0%	20/12/2027
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	3,70%	CDI +	4,00%	4,00%	1,42	0,0%	28/07/2025
Carteira MRV III (1ª Série) ⁽²⁾ True Sec		22L1198359	Residencial	3,61%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	0,0%	20/12/2027
Tael	True Sec	22G1401749	Residencial	3,46%	CDI +	3,25%	3,28%	2,98	96,8%	07/08/2029
CRI FGR	Opea	23L1279637	Residencial	2,78%	IPCA +	9,50%	9,36%	4,26	0,0%	15/12/2033
Carteira MRV V (Serie III)	True Sec	23I1230915	Residencial	1,39%	IPCA +	11,25%	10,87%	6,00	0,0%	16/11/2035
Carteira MRV IV (Serie III)	True Sec	23F1508169	Residencial	1,37%	IPCA +	12,40%	12,46%	6,00	36,3%	15/08/2035
Total				57,75%				2,59		

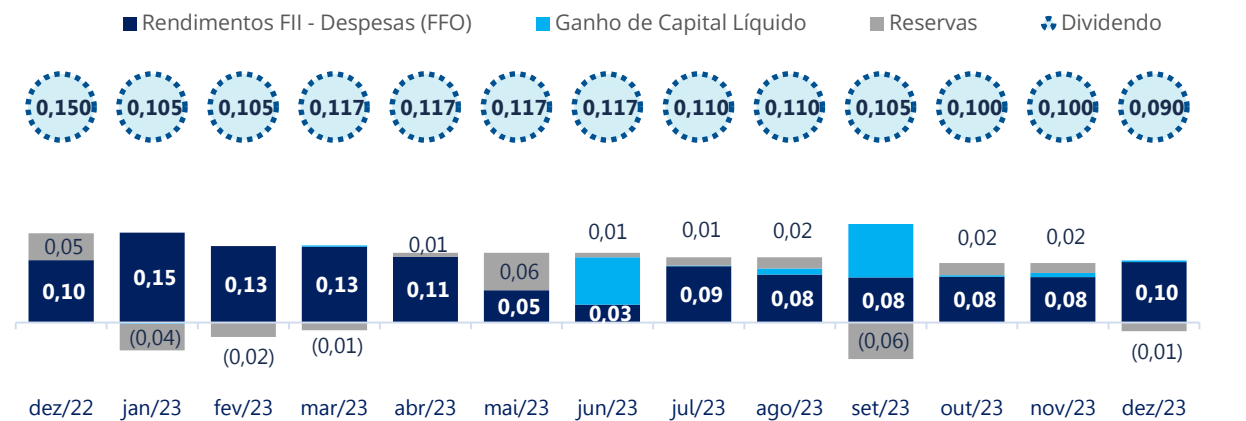
(1) CRI Carteira MRV III considera as duas Séries;

(2) Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;

Distribuição de Resultados					
Fluxo de Caixa	dez/23	nov/23	2023	Acum. 12m	Início
Rendimentos	112.965	52.118	816.610	816.610	884.123
Ganho Capital	70.420	163.990	4.447.277	4.447.277	8.110.905
CRI	2.043.225	1.382.250	23.633.718	23.633.718	42.495.615
Liquidez	162.039	212.018	1.229.986	1.229.986	2.358.113
Total Receitas	2.388.649	1.810.376	30.127.591	30.127.591	53.848.757
(-) Despesas	(409.596)	(205.232)	(4.805.384)	(4.805.384)	(5.698.904)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(15.336)	(36.799)	(810.804)	(810.804)	(1.370.396)
Resultado	1.963.716	1.568.345	24.511.403	24.511.403	24.517.154
(-) Reservas	(270.799)	312.674	(192.800)	(192.800)	(766.768)
Rendimento Distribuído	1.692.917	1.881.019	24.318.603	24.318.603	25.446.718
% Resultado	86,2%	119,9%	99,2%	99,2%	103,8%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 1,29	R\$ 1,29	R\$ 3,72
Dividend Yield (Anualizado)	12,14%	13,99%	13,78%	13,78%	13,81%

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

Reserva atual: R\$ 0,04/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	dez/23
Cotas Negociadas	95.547
Cotação Fechamento	R\$ 9,38
Volume Total (R\$'000)	R\$ 8.757
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 460,903

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 ("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 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 1501,30%
Prazo de Duração:		De 150 até 3501,29%
Indeterminado		De 350 até 6001,28%
		De 600 até 8001,27%
		De 800 até 10001,26%
		Acima de R\$ 1 bilhão1,25%
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		

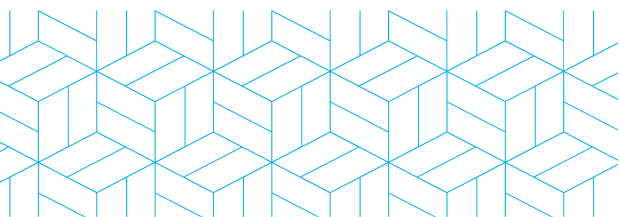
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Dezembro 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 aluguéis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

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

Dezembro 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

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

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 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 Share Pinheiros

Devedor	Share
Setor 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 Patriani

Devedor	Patriani
Setor 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
Setor 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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tael

Devedor	Tael
Setor 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.



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 segura, 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.



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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2023 | Relatório Mensal

 Portfólio de CRIs

CRI FGR

Devedor	Incorporadora FGR
Oferta	160
Taxa	IPCA + 9,5%
Vencimento	dez-33

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

