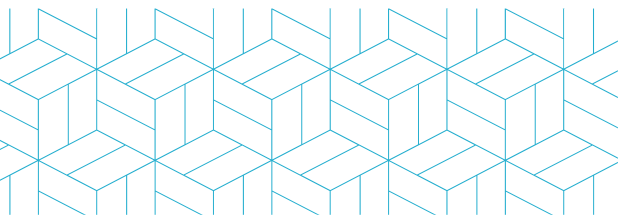


RBRX11

RBR Plus Multiestratégia

Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Jun/21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 182.987.245,72

Cotas Emitidas
18.810.190

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,73

+ Reserva Lucros
R\$ 0,077/Cota

Outras Informações

**Cadastre-se em nosso
Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com
o RI**

contato@rbrasset.com.br

Visão da Alocação

Tijolo

25%

Papel

75%

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

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

8.733

Cotistas

11

Ações + FIs
no Portfólio⁽¹⁾

12

CRIs no
Portfólio

**12%
a.a.**

Dividend Yield Atual

R\$ 9,49

Cota de fechamento
(31/01)⁽²⁾

(1) Não são considerados os FIs classificados como "Special. Sits."

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

[RBRR11](#)
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	jan/24	dez/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/Cota)	0,09	0,09	0,09	1,28	3,81
Dividend Yield	11,99%	12,14%	11,99%	13,47%	13,65%
Retorno Patrimonial	1,42%	0,61%	1,42%	17,80%	50,56%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,53%	0,62%	1,53%	18,45%	52,12%
RBRR11 Mercado	1,17%	2,94%	1,17%	9,81%	21,16%
IFIX	0,67%	4,25%	0,67%	18,76%	21,00%
CDI	1,06%	0,85%	1,06%	12,86%	32,14%

** 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

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Dividendos

Para Fev/24 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,09/cota, DY 11,99% a.a.** sobre Cota de fechamento de Jan/24, pagos em 26/Jan aos detentores das cotas em 16/Jan (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,077/cota.**

Movimentações -

O mês de janeiro foi marcado por algumas mudanças no portfólio do RBR Plus. Realizamos a venda das nossas posições em BRCO11 e TGAR11, gerando ganhos de capital ao fundo. Além disso, reduzimos nossa exposição aos papéis PVBI11, LVBI11 e a ALOS3 – também com ganho de capital. **Seguimos atentos a oportunidades mais ilíquidas**, a exemplo do FLFL, **onde vemos grande potencial de retorno com ótimo risco imobiliário.**

Ademais, logo no início de fevereiro, fizemos um investimento relevante na 10ª emissão do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (XPML11), cuja liquidação ocorreu no dia 05/02. **Dessa forma, o fundo de Shoppings da XP passará a representar cerca de 9% da carteira do RBR Plus.**

Apesar de certas movimentações no portfólio, o número de FIIs e CRIs se mantiveram inalteradas em relação ao mês passado. Dessa forma, iniciamos o ano com **10,7% do Patrimônio Líquido em nosso portfólio tático de FIIs e uma exposição de 57,1% a CRIs.**

Por fim, dadas as excelentes perspectivas para os ativos de Tijolo, que se beneficiam da queda da taxa de juros, esperamos um mercado cada vez mais aquecido em termos de novas ofertas, mas também em relação à liquidez. O objetivo, então, é investir em **fundos líquidos** que podem ser beneficiados pelo contexto macro, alinhado com um **bom timing de entrada e saída**, gerando **Alpha** em uma **janela mais curta de investimento.**

Próximos passos -

Seguimos em **negociação avançada 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.**

Futuras destravas de valor – [É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas abaixo sobre possíveis cenários não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.]

O fundo, atualmente, possui **três principais destravas de valor** capazes de **incrementar o ganho de capital líquido em até R\$ 0,33/cota.**

A primeira delas, potencialmente, seria o desinvestimento em XPML11. Em um cenário de venda da posição por completo, a um preço por cota de R\$118,7 em março deste ano, **esperamos um ganho de capital líquido de R\$ 0,04 /cota e uma TIR de 100,23% a.a.**

A segunda destrava de valor está na possível venda dos ativos do HGPO (3,57% do PL), e sua consequente liquidação, a um valor de R\$ 48k / m². **Dessa maneira, em caso de sucesso, presumimos um ganho de capital líquido de R\$ 0,10/cota e uma TIR de 86,48% a.a.**

Por fim, esperamos que a VBI faça, ainda em abril, a aquisição do Faria Lima 4440 em sua totalidade. Com a iminente compra do ativo, projetamos um **ganho de capital líquido de R\$ 0,19/cota, gerando uma TIR de 32% a.a.**

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.

Destrava de Valor | Faria Lima 4440

O Plus possui 7,9% de participação no fundo FLFL11

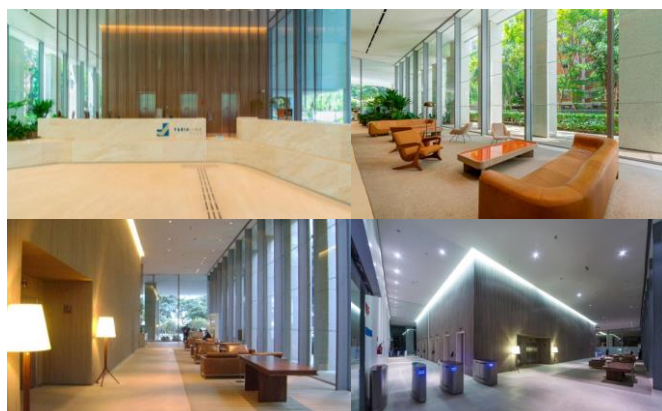


Ed. Faria Lima 4440

- Empreendimento **Triple A** em **localização premium na Faria Lima**, com vacância histórica de 2%
- Adquirido pela VBI Real Estate em agosto de 2020, o ativo possui **22.111 m² de ABL**
- Atualmente, as lajes de 1.134 m² e 2.228 m² estão **ocupadas, principalmente, por instituições financeiras**
- Expectativa de **aluguel médio de R\$ 260/m²** para 2024

O Ativo possui iluminação sustentável, recuo de água de chuva, reciclagem, projetos de arborização, iluminação natural e bicicletário no térreo.

- ✓ LEED Platinum O+M
- ✓ LEED Gold Core & Shell
- ✓ Triple A



+25,0%

R\$ 100,0

(~R\$ 35.000/m²)

Custo de aquisição



R\$ 125,0

(R\$ 40.800/m²)

Preço de Venda

0,19
R\$/cota
GK Líquido

32%
a.a.
TIR

A VBI necessitava de capital para exercer seu direito preferencial e adquirir os 50% restantes do imóvel. Com isso, **a gestora levantou um fundo imobiliário (FLFL11) exclusivamente para adquirir este ativo.**

Através do RBR Plus, **investimos R\$ 14,4 milhões** para entrar nesta oferta **exclusiva e limitada a poucos investidores.**

Em caso de sucesso da emissão do PVBI, **é esperado que o ativo seja vendido ao fundo.**

Por fim, caso a projeção interna da RBR ocorra como planejado, a expectativa é de recebermos um **ganho de capital líquido de R\$ 0,19/cota, gerando uma TIR de 32% a.a.**

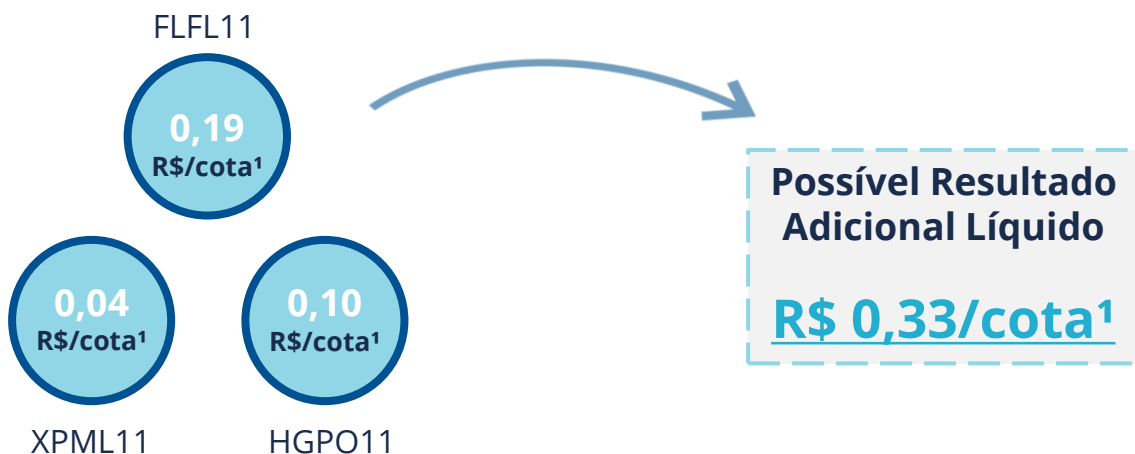
É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima sobre possíveis cenários não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

Dividendos Projetados

A partir das destravas de valor mencionadas anteriormente, conseguimos projetar de forma mais robusta os dividendos a serem distribuídos no curto e médio prazo.

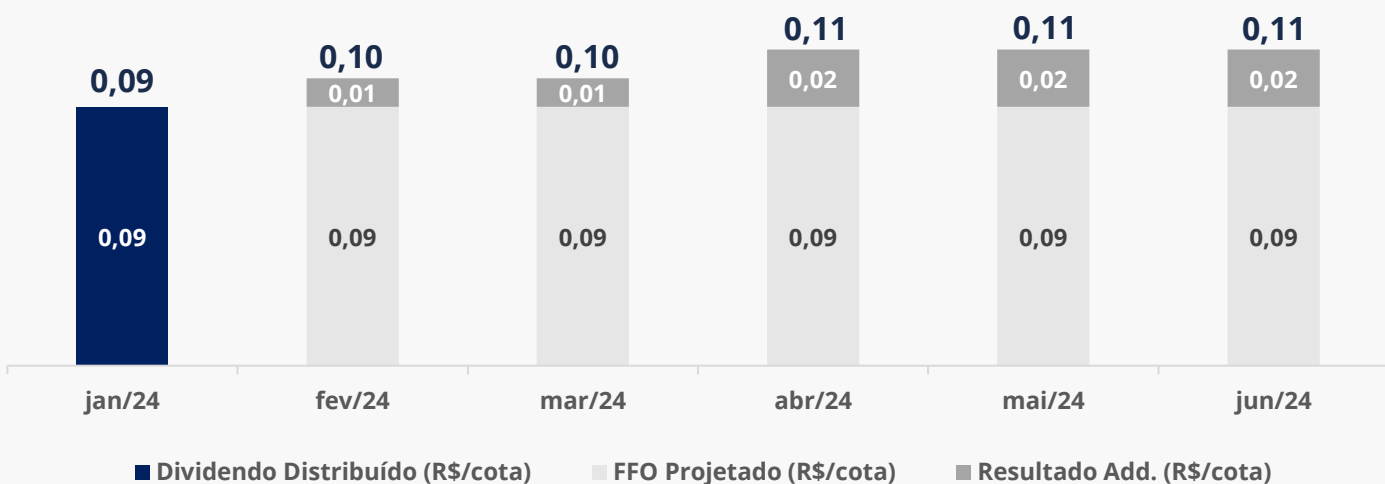
Atualmente, distribuimos um dividendo por cota de R\$ 0,09. **Caso ocorram as três destravas de valor mencionadas anteriormente, o ganho de capital líquido seria potencialmente de R\$ 0,33 por cota.**

Portanto, **esperamos ganhos extraordinários no curto e médio prazo, adicionais aos R\$ 0,09/cota recorrentes do fundo.**



¹ Ganho de capital líquido de IR por cota, caso as operações sejam realizadas, de acordo com projeções internas do time RBR

Projeção de Dividendos



É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima sobre possíveis cenários não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Janeiro 2024 | 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⁾			
8,53	14,9%	13,6%	9,7%	8,4%	PL (31/01)	182.987.246	
8,69	14,1%	12,8%	8,8%	7,5%	Alocação em CRI (%PL)	57,1%	
8,85	13,2%	11,9%	8,0%	6,7%	Alocação CRIs CDI (%PL)	42,7%	
9,01	12,4%	11,1%	7,2%	5,9%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	14,4%	
9,17	11,6%	10,3%	6,5%	5,2%	Alocação em Caixa	17,44%	
9,33	10,8%	9,5%	5,7%	4,4%	Alocação em FIIs	10,7%	
Cota Mercado (31/01)	10,1%	8,8%	5,0%	3,7%	Alocação em Ações	5,81%	
9,65	9,4%	8,1%	4,3%	3,0%	Carteira (31/01)	MTM	
9,81	8,7%	7,4%	3,7%	2,4%	CRIs CDI+	3,6%	
9,97	8,0%	6,7%	3,0%	1,7%	CRIs IPCA+	10,2%	
10,13	7,3%	6,0%	2,4%	1,1%	Duration (Carteira)	2,58	
10,29	6,7%	5,4%	1,8%	0,5%			
10,45	6,1%	4,8%	1,2%	-0,1%			
10,61	5,5%	4,2%	0,7%	-0,6%			

(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

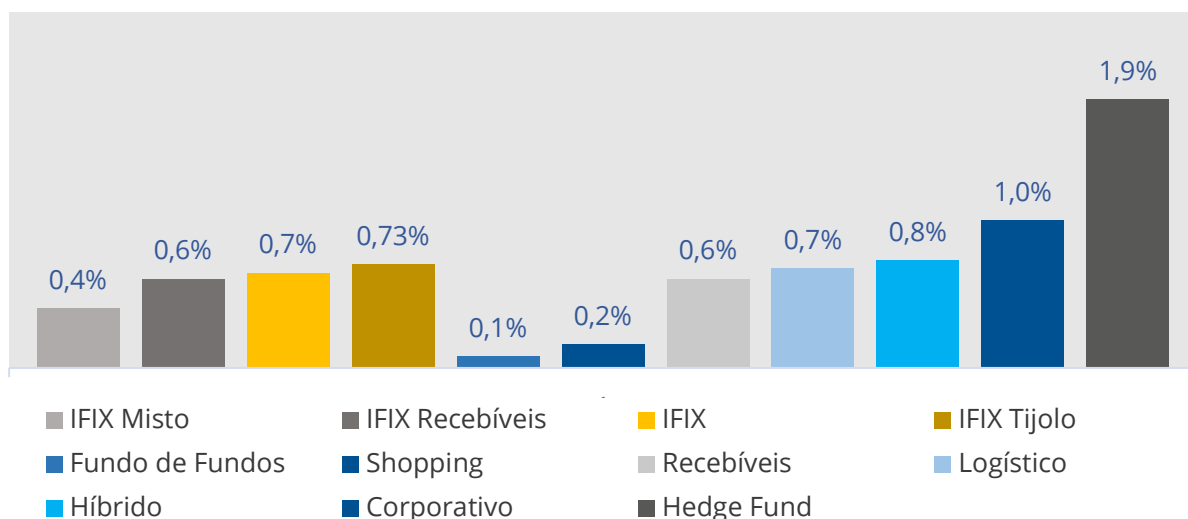
2024 começa de forma estável no cenário macroeconômico. A curva de juros e a bolsa americana iniciaram o ano com certa estabilidade. No Brasil, após forte valorização do Ibovespa, no 4T23, e arrefecimento da NTN-B de Longo Prazo, em janeiro/24, vimos uma correção de mercado, devolvendo parte do avanço anterior. O Ibovespa teve queda de -4,79% e a NTN-B de Longo Prazo encerrou o mês em 5,64% a.a. (+ 30bps vs final de 2023).

Adicionalmente, dados de IGP-M de janeiro/24 vieram abaixo das expectativas com 0,07% (vs Est. 0,24%), influenciado por commodities. Por outro lado, IPCA de janeiro foi pouco acima do esperado, sendo 0,42% (vs Est. 0,34%). Grupos importantes apresentaram alta mais uma vez, como foi o caso de Alimentação, que saiu de uma alta de 1,11% em dezembro para subir agora mais 1,38%.

Sobre a dinâmica de IFIX, com baixa volatilidade, o índice apresentou retorno total positivo de +0,67%. Ainda com fluxo positivo para o IFIX Tijolo, a classe teve performance de +0,73% vs IFIX Papel de 0,62%. **O setor de destaque do mês foi de Hedge Funds, ainda pouco representativos no IFIX, apresentando performance de +1,9% no mês.**

Além disso, o mercado primário de FIIs segue aquecido, com ofertas relevantes para o mercado local próximas e até acima de R\$ 1 bilhão, principalmente da Classe de Tijolo. XP Malls (XPML11) encerrou mais uma oferta com captação de R\$ 1 Bi. BTG Logística (BTLG11) está ainda em período de oferta com R\$ 1,2 bi a ser captado. E HSI Malls (HSML11) captou acima de R\$ 400 milhões. Estes são os exemplos mais representativos de demanda por institucionais e varejo. Além do mais, Kinea está em aprovação de duas ofertas (KNCR11 e KNHY11 - Fundos de Papel) de aproximadamente R\$ 1 Bi cada.

Performance – MTD 2024



Estratégia de Investimentos

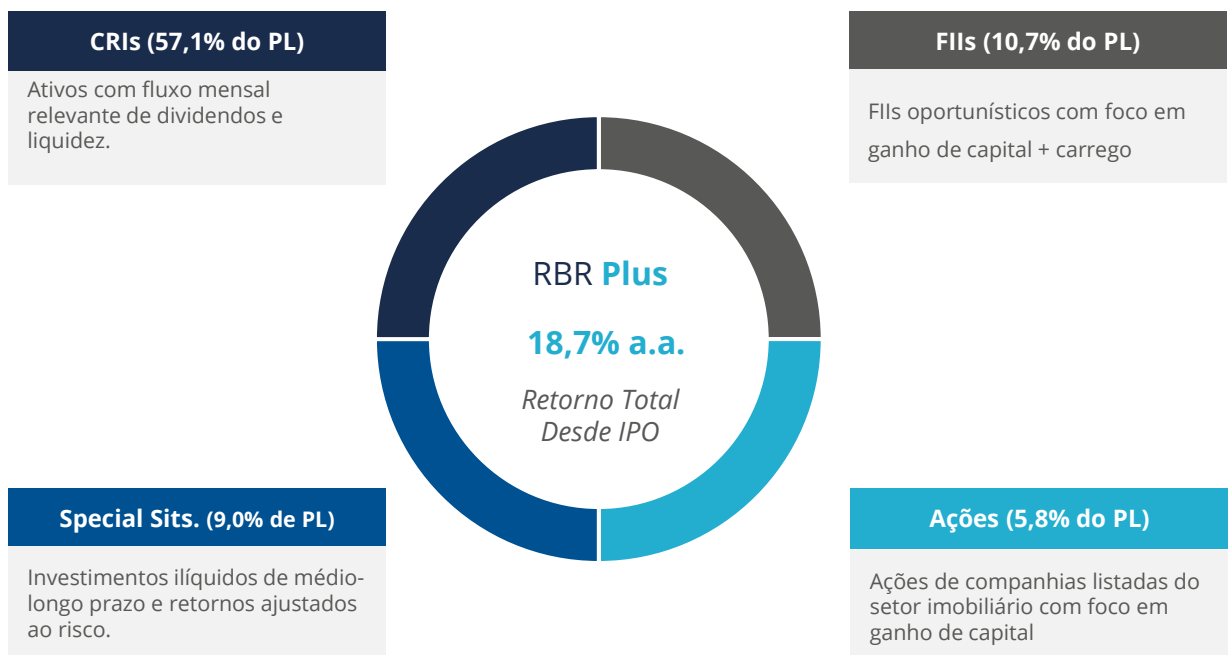
RBR Plus é um FII *Hedge Fund* com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e *Special Situations*.

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.**

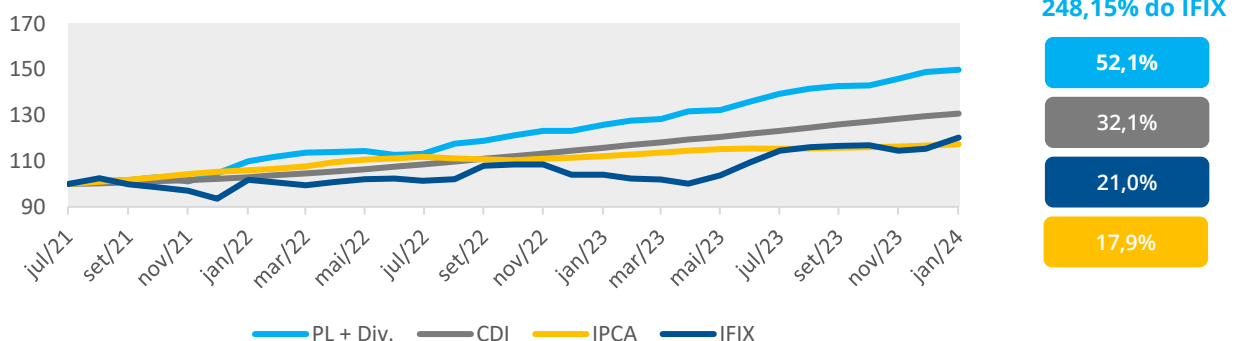
O RBRX11 buscará a diversificação de seus investimentos nas principais estratégias:

Alocação Jan/24



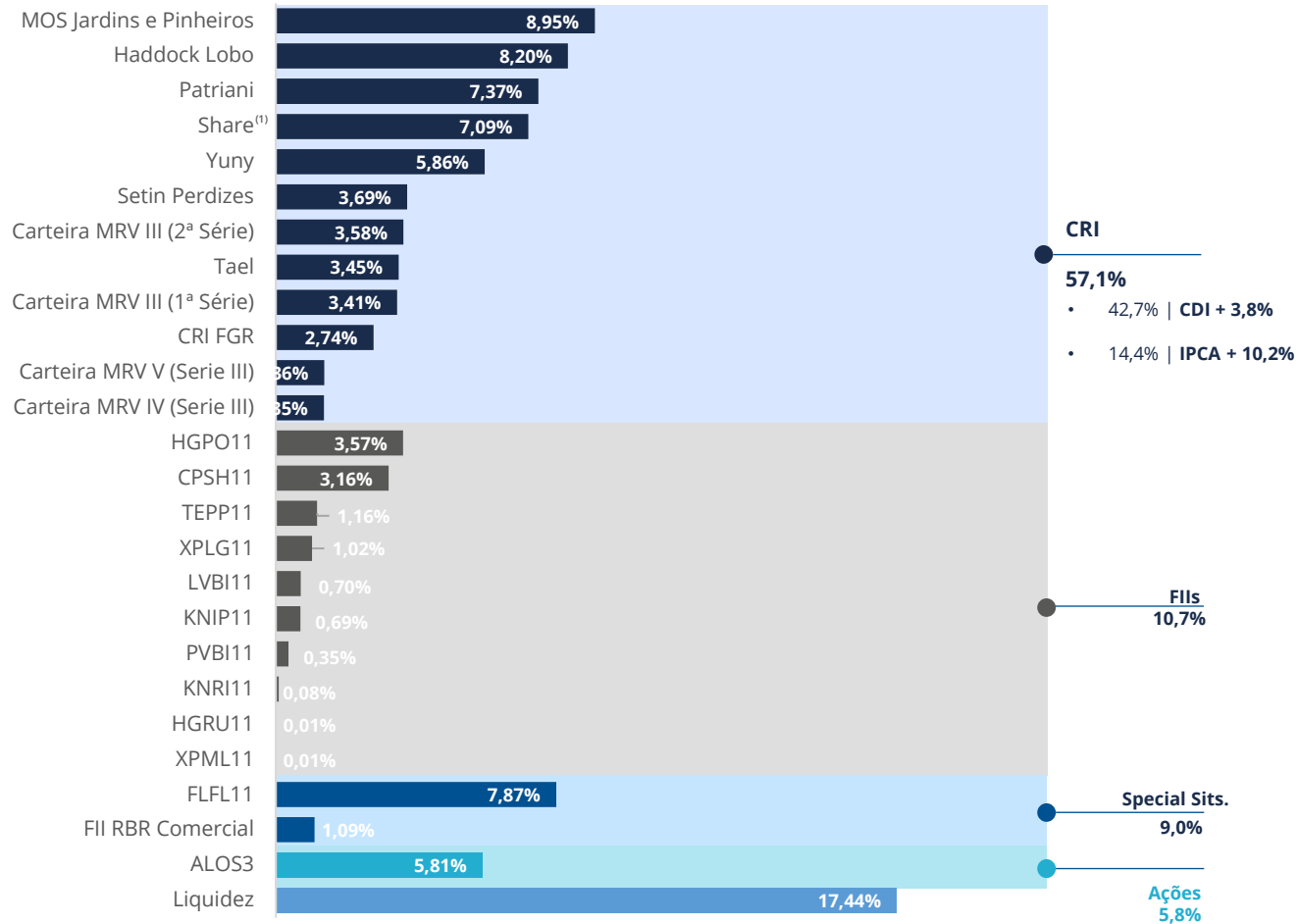
Performance RBR Plus

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 **31,1%** representando **248,15% 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: 31/01/2024

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa MTM	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
MOS Jardins e Pinheiros	Opea	22L1575688	Residencial	A+	8,95%	IPCA +	10,00%	9,88%	2,11	49,2%	26/12/2025
Haddock Lobo	Opea	22L1467751	Residencial	AA-	8,20%	CDI +	3,00%	2,99%	2,12	74,2%	28/01/2026
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	BBB	7,37%	CDI +	5,00%	5,08%	2,23	106,8%	26/08/2026
Share	Opea	21D0524815	Residencial	AA-	7,09%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	69,6%	22/05/2031
Yuny	Opea	21L1281680	Residencial	A	5,86%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	63,8%	23/12/2024
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	A+	3,69%	CDI +	4,00%	4,00%	1,42	0,0%	28/07/2025
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	Residencial	A+	3,58%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	0,0%	20/12/2027
Tael	True Sec	22G1401749	Residencial	A+	3,45%	CDI +	3,25%	3,28%	2,98	0,0%	07/08/2029
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	Residencial	A+	3,41%	CDI +	4,00%	3,00%	3,20	96,8%	20/12/2027
CRI FGR	Opea	23L1279637	Residencial	A	2,74%	IPCA +	9,50%	9,61%	4,26	0,0%	15/12/2033
Carteira MRV V (Serie III)	True Sec	23L1230915	Residencial	A+	1,36%	IPCA +	11,25%	11,15%	6,00	0,0%	16/11/2035
Carteira MRV IV (Serie III)	True Sec	23F1508169	Residencial	A+	1,35%	IPCA +	12,40%	12,74%	6,00	36,3%	15/08/2035
Total					57,06%				2,58		

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

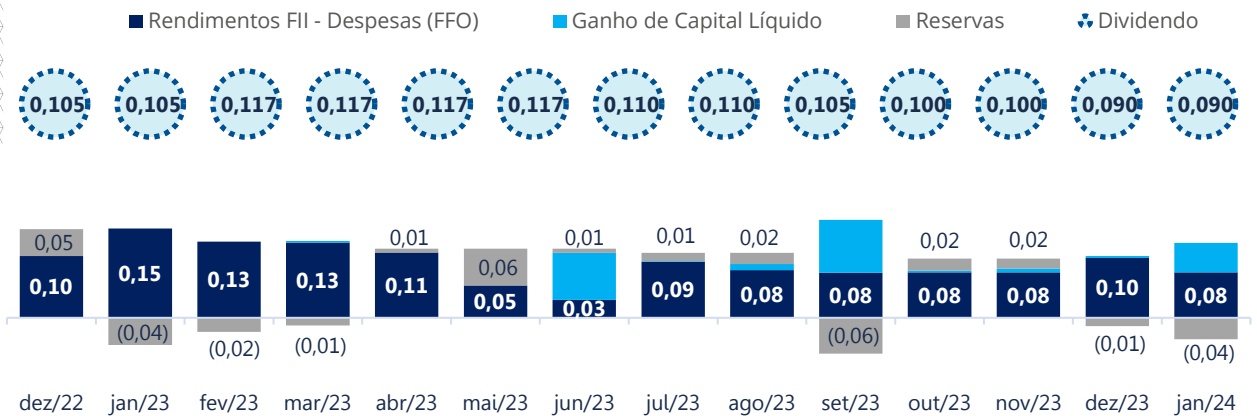
(2) Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	Jan/24	dez/23	2023	Acum. 12m	Início
Rendimentos	226.220	112.677	806.155	1.032.375	1.099.888
Ganho Capital	1.132.178	70.420	4.447.277	5.612.280	9.243.083
CRI	1.219.032	2.043.225	23.633.718	22.085.454	43.714.648
Liquidez	197.884	162.039	1.229.986	1.305.122	2.555.997
Total Receitas	2.775.314	2.388.361	30.117.135	30.035.230	56.613.615
(-) Despesas	(199.651)	(409.309)	(4.794.928)	(4.950.323)	(5.888.100)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(197.367)	(15.336)	(810.804)	(1.008.171)	(1.567.763)
Resultado	2.378.296	1.963.716	24.511.403	24.076.737	51.713.749
(-) Reservas	(685.379)	(270.799)	(192.800)	(39.939)	(1.452.147)
Rendimento Distribuído	1.692.917	1.692.917	24.318.603	24.036.798	42.805.739
% Resultado	71,2%	86,2%	99,2%	99,8%	82,8%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 1,29	R\$ 1,28	R\$ 3,81
Dividend Yield (Anualizado)	11,99%	12,14%	13,78%	13,62%	13,65%

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

Reserva atual: R\$ 0,077/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	Jan/24
Cotas Negociadas	2.305.511
Cotação Fechamento	R\$ 9,49
Volume Total (R\$'000)	R\$ 21.381.916
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 890.913,166

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:
<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		

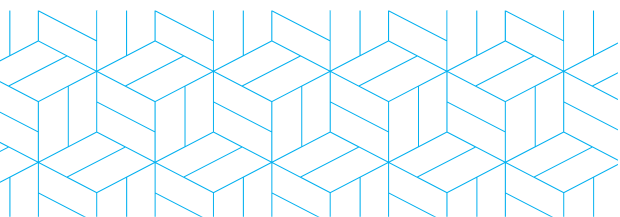
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

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.

