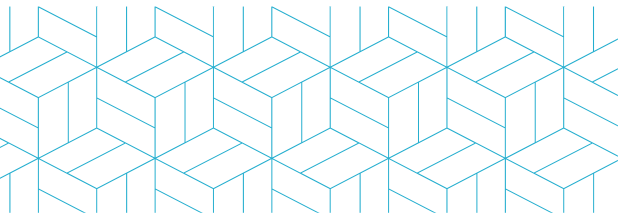


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 279.321.724,12

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,48

+ Reserva Lucros
R\$ 0,00 /cota

Outras Informações

**Cadastre-se em nosso
Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com
o RI**

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 9,0 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

[RPRI11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

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

**Ativos Líquidos
Imobiliários**

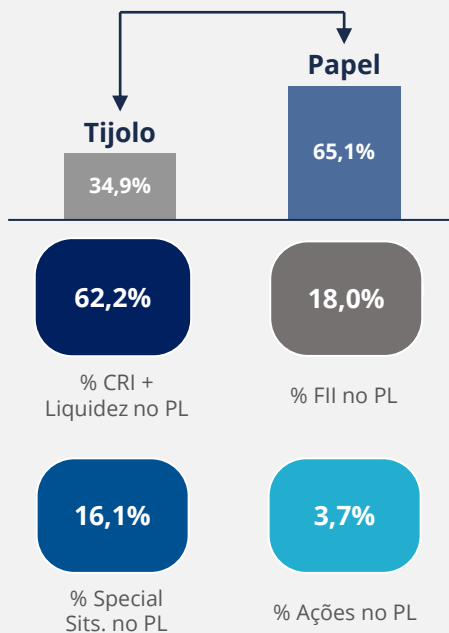
[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação



**13,0%
a.a.**

Dividend
Yield Atual

11.757

Nº Cotistas

Resumo	mar-24	fev-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,100	0,100	0,290	1,256	3,977
Dividend Yield	13,0% a.a.	13,5% a.a.	12,7% a.a.	12,9% a.a.	12,8% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,84%	1,23%	-0,15%	13,08%	48,26%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,79%	1,25%	0,04%	13,79%	49,92%
RBRX11 Mercado	4,14%	0,54%	6,98%	36,43%	54,58%
IFIX	1,43%	0,79%	2,92%	23,44%	23,71%
CDI	0,83%	0,80%	2,62%	12,30%	34,18%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (considera Reserva de Lucros Atual)

RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

 Nota do Gestor

Para Abr/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,10/cota, DY 13,04% a.a.** sobre Cota de fechamento de Mar/24, pagos em 22/Abr aos detentores das cotas em 12/Abr (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,00/cota**.

Movimentações -

O mês de março foi marcado pelo **encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, que captou um montante total de R\$103.706.903,37**, conforme o [Anúncio de Encerramento](#). Como mencionado no relatório passado, o objetivo desta oferta é continuar a estratégia de diversificação de riscos e adaptação aos ciclos de mercado.

Com bastante liquidez, **esperamos alocar grande parte destes recursos nos próximos meses**. Desta forma, logo no início do mês de abril, nos aproveitando do ecossistema de integração e de relacionamento que a RBR possui, **realizamos uma operação super exclusiva com uma grande construtora de São Paulo**, explicada abaixo.

Em busca de oportunidades mais exclusivas, onde vemos grande potencial de retorno, com ótimo risco imobiliário, **fizemos um investimento no empreendimento 'Kalea Jardins'**, que passa a representar cerca de 10% do P.L. Esta é uma aquisição imobiliária pura, na qual compramos algumas unidades do prédio, a um preço oportunístico, e, esperamos, **com a venda destas unidades a preço de mercado, ter um retorno esperado de IPCA + 14,5% + kicker** (maior detalhes na próxima página).

Ademais, conforme havíamos comentado no relatório gerencial passado, a **VBI concluiu, na metade de abril a aquisição do Faria Lima 4440 em sua totalidade**. Isto poderá gerar ao fundo um **ganho de capital líquido, na posição FLFL11, de R\$0,19/cota, gerando uma TIR de 32% a.a.** Além do excelente ganho de capital, esta transação reforça a sólida projeção de dividendos do fundo.

Em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês de março com **18,0% do Patrimônio Líquido em nosso portfólio tático de FIIs e uma exposição de 28,6% a CRIs**.

Próximos passos -

Estamos cada vez mais atentos ao cenário macroeconômico, e como este pode impactar os investimentos imobiliários. O principal instrumento que usamos para fazer esta relação é a NTN-B, que serve justamente como parâmetro para o custo de oportunidade de se investir em ativos imobiliários.

A **Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B)** para o longo prazo, com vencimento em 2035, **retomou recentemente o nível de 6,00% a.a.** Em paralelo, estamos **observamos um aumento da inflação implícita nas últimas semanas**.

Diante desse cenário, **o spread entre o Dividend Yield dos FIIs de Tijolo em comparação a NTN-B tem diminuído** após jan/24. **Nossa visão de longo prazo para a classe de Tijolo continua positiva**, porém como ajuste de curto prazo, estamos elevando a reserva de caixa, investindo em instrumentos isentos, como LCI, e **esperando surgir ótimas oportunidades de mercado, principalmente em crédito estruturado, special situations e mercado secundário**.

Vale ressaltar, que a **estratégia do time de gestão** focada, principalmente, no **investimento de ativos prime como HGPO, FLFL e Kalea Jardins**, nos permitem 'surfar' **períodos de maior volatilidade com maior resiliência**.

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.

Investimento Oportunístico de 5 unidades em prédio de luxo nos Jardins, em SP



Rua da Consolação, 3288

- O Kalea é um empreendimento residencial localizado nos Jardins, **um dos bairros mais cobiçados de São Paulo**
- O prédio é cercado por lojas de grife e alguns dos melhores restaurantes da cidade
- Composto por apartamentos de 368 e 728 m², com **4 suítes e 4-7 vagas de garagem**
- Obra em estágio inicial, com **prazo de entrega para 2026**
- TIR esperada de 20% a.a.

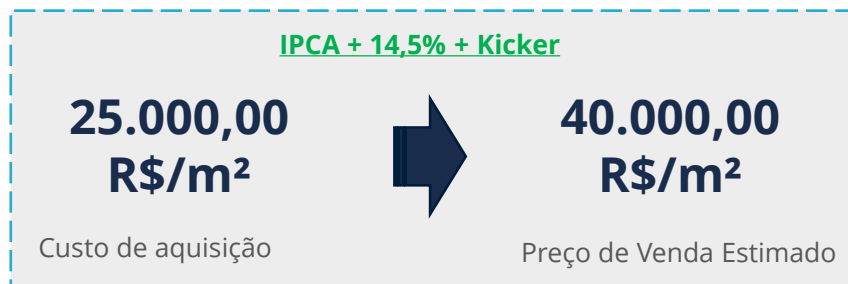


Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de dois veículos diferentes, fez a aquisição de 5 imóveis do Kalea Jardins por R\$ 46 mm. **O cheque do Plus total foi de R\$ 26 mm** (56% do total, equivalente a 9,5% do P.L.).

A construtora e o fundo serão beneficiados a partir da venda nos preços de mercado (R\$ 40.000/m²). Com o custo de aquisição de R\$25.000/m², o fundo recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14,5%, e, a partir disso a construtora passa a embolsar a maior parte, e o fundo, um retorno adicional (kicker).

Por fim, cabe ressaltar que a transação **se trata de um investimento oportunístico exclusivo, que visa ganho de capital a ser distribuído o ao longo do tempo, conforme cronograma de vendas.**



20%
a.a.
TIR

Destrava de Valor | Faria Lima 4440

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

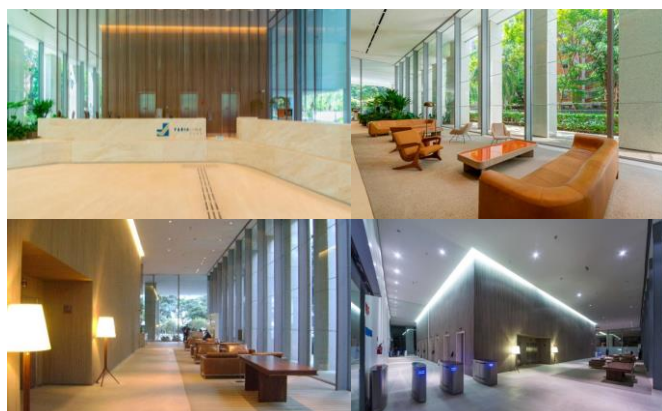


Ed. Faria Lima 4440

- 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.**

Com o sucesso da emissão do PVBI, **o ativo foi vendido integralmente ao fundo da VBI.**

Por fim, temos a expectativa de ter um **ganho de capital líquido de R\$ 0,19/cota, gerando uma TIR de 32% a.a. aos cotistas do fundo.**

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.

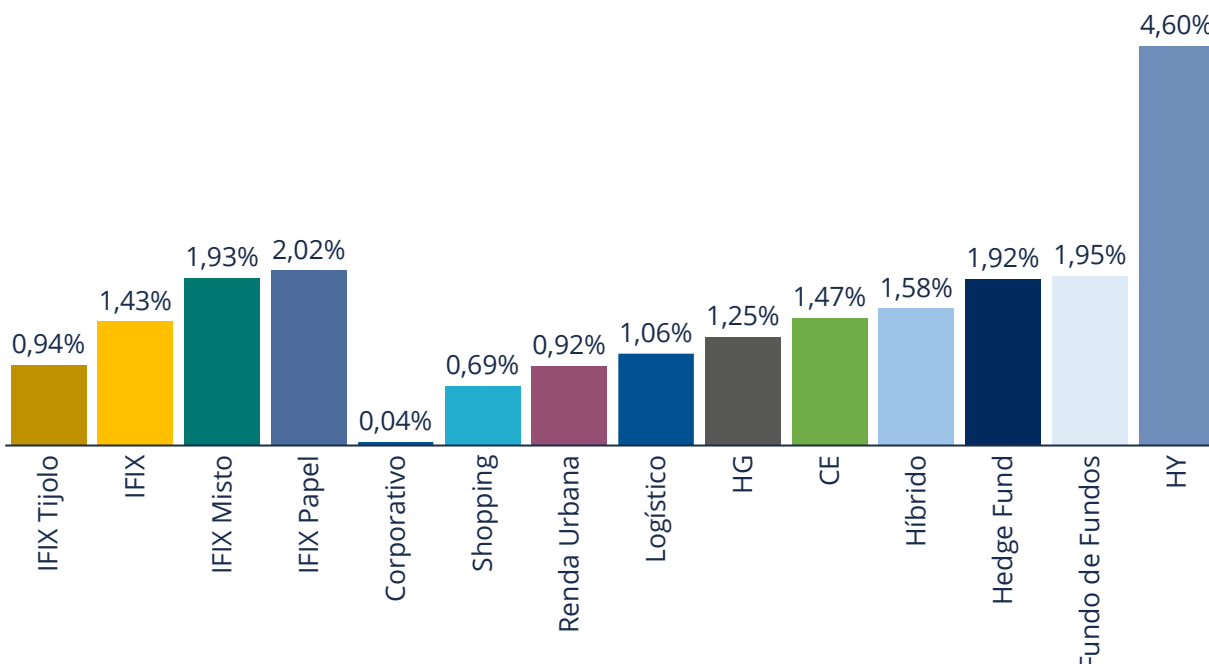
Comentário Macro

Começando pelos Estados Unidos, **não tivemos grandes surpresas: o FED manteve o patamar atual** de juros (5,25 – 5,5% a.a.), e o **dot plot** (atualizado em frequência quadrimestral) apresentou uma **continuidade** nas expectativas de **75 bps de corte de juros** para o ano atual – uma sinalização positiva frente à evolução do balanço de riscos entre a reunião de janeiro do FOMC e a reunião da última quarta-feira. Além disso, houve um direcionamento acerca da diminuição no ritmo do QT (quantitative tightening) já no curto prazo – afrouxando, assim, as condições financeiras, que já estão em patamares menos apertados do que no passado recente. Além disso, a economia americana continua mostrando sinais de força, com a terceira leitura do PIB do Estados Unidos apontando um crescimento anualizado de 3,4% - acima das expectativas de 3,2%.

No Brasil, tivemos a divulgação da ata do COPOM, que confirmou uma visão mais cautelosa do cenário por parte do Banco Central. Adicionalmente, **o IPCA-15 superou as expectativas do mercado** (0,36% vs. est. 0,30% no mês) – com serviços subjacentes mostrando resiliência, com surpresa altista. Por fim, tivemos um CAGED (empregabilidade) bem forte novamente, superando com folga as estimativas (306k vs. est. 236k no mês). A curva de juros já precificava um cenário de maior aperto monetário, tanto no curto quando no longo prazo.

Em março, os fundos imobiliários de Recebíveis tiveram a melhor performance entre os setores, com +2,0%. O índice teve performance acima do CDI com alta de 1,43%. Em relação ao mercado primário, o setor de shoppings continua se destacando com novas ofertas: **XP Malls anunciou nova oferta de R\$ 1,6 bi, HGBS11 com R\$ 500 mi e HSML11 com R\$ 200 mi**. Além disso, em parceria com a Iguatemi, o Banco do Brasil Asset anunciou um novo fundo de R\$ 800 mi. Com isso, mais de **R\$ 3 bi em ofertas primárias de Shoppings** devem acontecer ainda no 1S24.

Performance IFIX – MTD 2024



ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Pelo quarto ano consecutivo, a RBR Asset foi parceira da edição do programa You Win (Young Women in Investment), do CFA Society Brasil.

O You Win é um programa do CFA, que tem como objetivo incluir mulheres universitárias no mercado financeiro através de processo seletivo qualificado, conexão e contratação em empresas parceiras, com oferta de curso gratuito e conexão com mentores para as aprovadas.

Como parceira recorrente do programa desde 2021, a RBR Asset possui atualmente 4 integrantes oriundas do You Win, demonstrando a assertividade do processo seletivo e da parceria.

Em março/24, participamos do evento de encerramento da 4ª edição do You Win, que reuniu as empresas parceiras da 4ª edição e as participantes de toda a comunidade You Win.

Essa iniciativa demonstra nosso compromisso na ampliação de diversidade na RBR e em todo mercado, alinhado com nosso propósito de Investir de Um Jeito Melhor.



Para saber mais sobre o You Win, clique no link do site no logo:

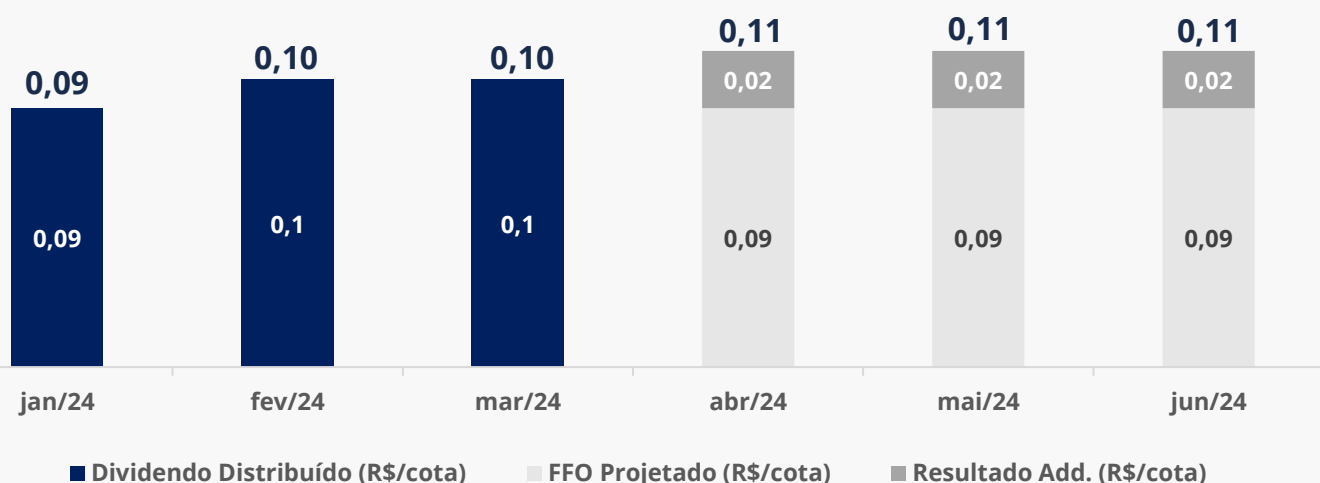
YOUNG
WOMEN IN
INVESTMENT

Dividendos Projetados

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

Neste último mês, com a venda do prédio FL 4.440 para o fundo “PVBI”, **conseguimos reforçar ainda mais a sólida projeção de dividendos do fundo.**

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.

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.



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					Carteira Atual	
		Taxa equivalente em IPCA +		Taxa equivalente em CDI +		
Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.		
8,78	12,2%	10,9%	7,1%	5,8%	PL (28/03)	279.321.724
8,94	11,4%	10,1%	6,3%	5,0%	Alocação em CRI (%PL)	28,6%
9,10	10,6%	9,3%	5,6%	4,3%	Alocação CRIs CDI (%PL)	25,1%
9,26	9,9%	8,6%	4,8%	3,5%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	3,5%
9,42	9,2%	7,9%	4,1%	2,8%	Alocação em Caixa	33,7%
9,58	8,5%	7,2%	3,5%	2,2%	Alocação em FIIs	18,0%
Cota Mercado 28/03 9,74	7,8%	6,5%	2,8%	1,5%	Alocação em Ações	3,71%
9,90	7,1%	5,8%	2,2%	0,9%	Carteira (28/03)	MTM
10,06	6,5%	5,2%	1,6%	0,3%	CRIs CDI+	3,6%
10,22	5,8%	4,5%	1,0%	-0,3%	CRIs IPCA+	10,8%
10,38	5,2%	3,9%	0,4%	-0,9%	Duration (Carteira)	2,59
10,54	4,7%	3,4%	-0,1%	-1,4%		
10,70	4,1%	2,8%	-0,7%	-2,0%		
10,86	3,5%	2,2%	-1,2%	-2,5%		

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

(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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

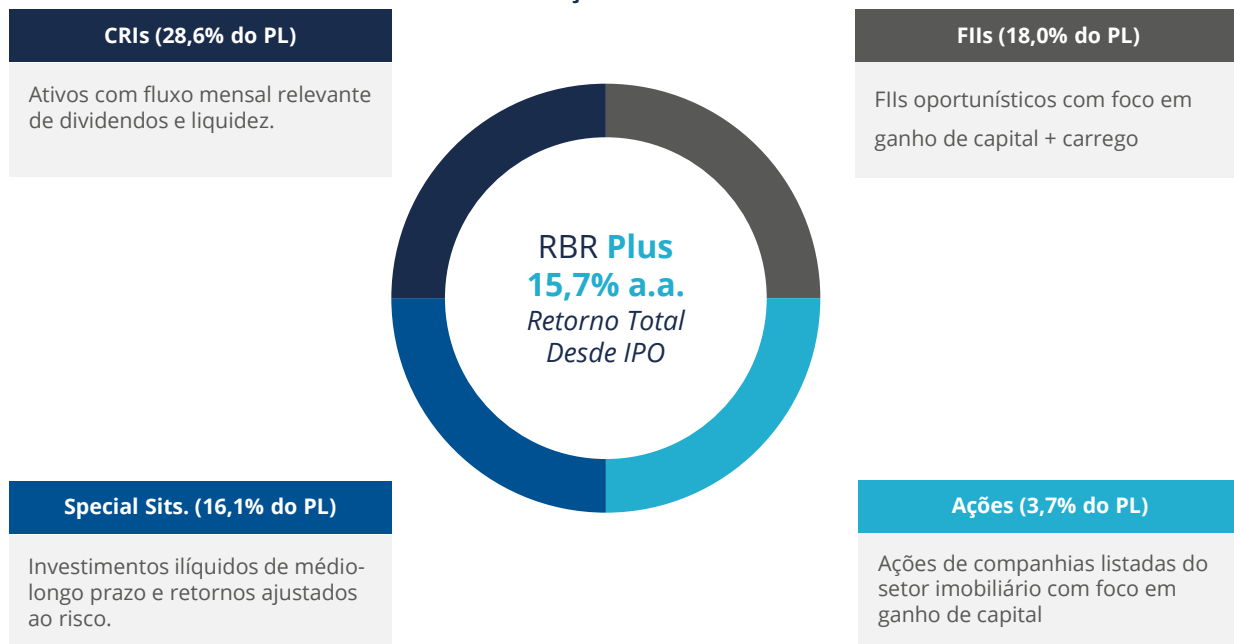
RBR Plus é um FII *Hedge Fund* com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e *Special Situations*.

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, logo **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão.**

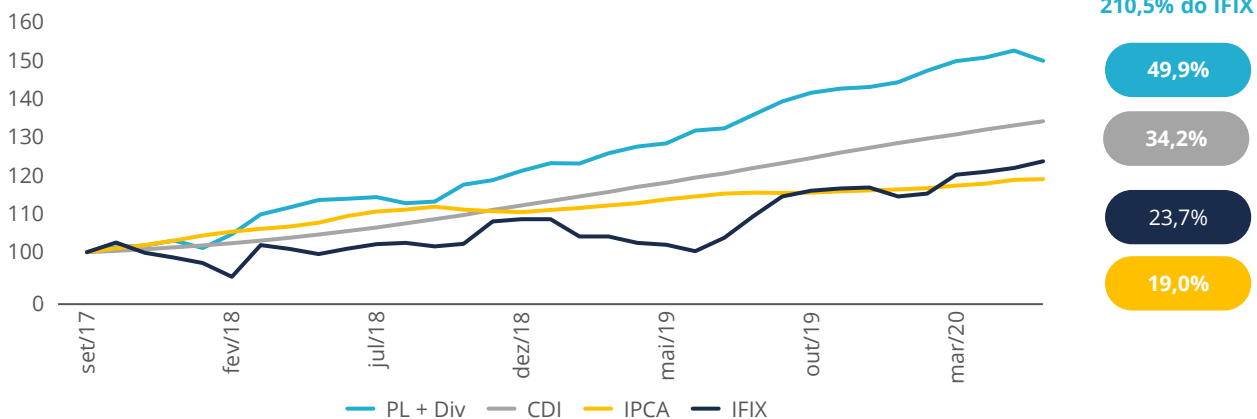
O RBRX11 buscará a diversificação de seus investimentos nas principais estratégias:

Alocação Mar/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 **30,7%**, representando **239,67% do IFIX**.

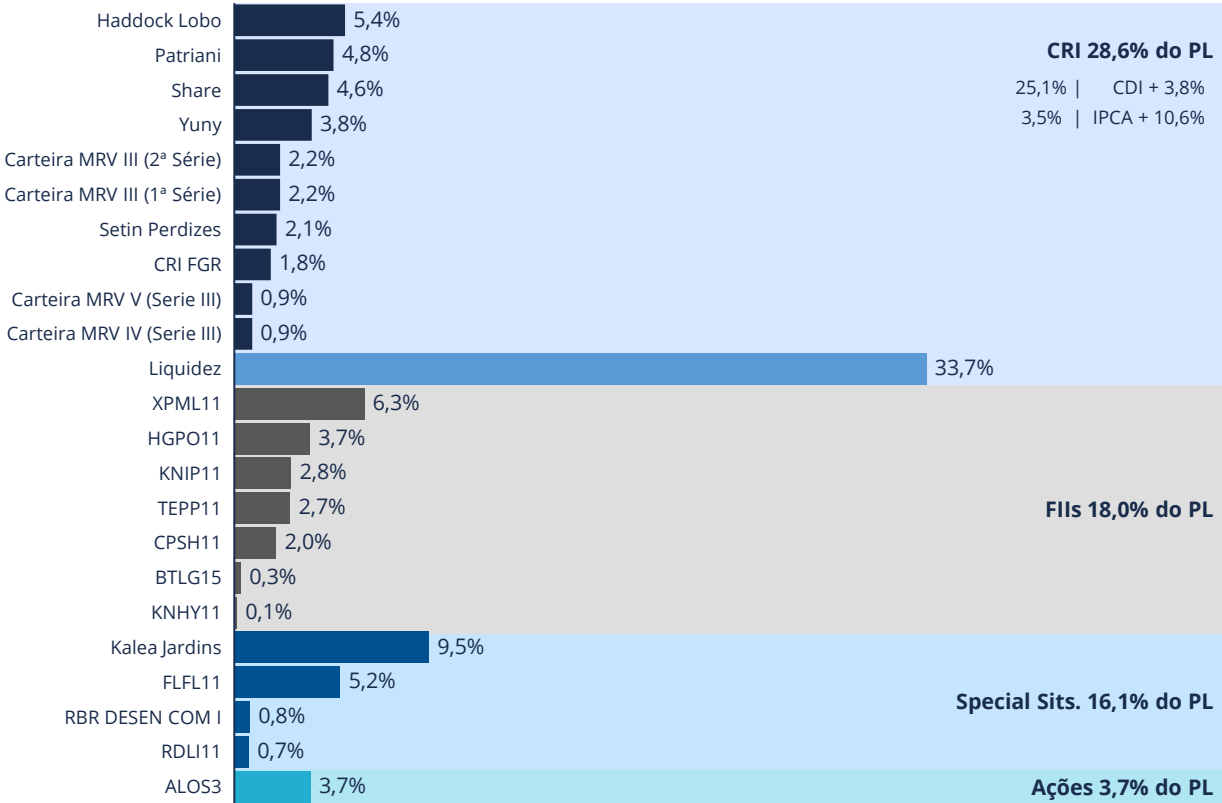


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Março 2024 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo a abertura da posição de investimentos do Fundo, no intuito de fornecer maior **transparência ao investidor**.



Investimentos - CRI

Data Base: 28/03/2024

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa MTM	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
Haddock Lobo	Opea	22L1467751	Residencial	AA-	5,38%	CDI +	3,00%	2,99%	2,12	74,20%	28/01/2026
Patriani	Opea	22G1225383	Residencial	BBB	4,82%	CDI +	5,00%	5,08%	2,23	106,80%	26/08/2026
Share	Opea	21D0524815	Residencial	AA-	4,58%	CDI +	3,50%	3,50%	3,19	69,60%	22/05/2031
Yuny	Opea	21L1281680	Residencial	A	3,77%	CDI +	3,50%	3,50%	1,03	63,80%	23/12/2024
Carteira MRV III (2ª Série)	True Sec	22L1198360	Residencial	A+	2,23%	CDI +	4,00%	3,00%	3,2	0,00%	20/12/2027
Carteira MRV III (1ª Série)	True Sec	22L1198359	Residencial	A+	2,23%	CDI +	4,00%	3,00%	3,2	0,00%	20/12/2027
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	A+	2,05%	CDI +	4,00%	4,00%	1,42	96,80%	28/07/2025
CRI FGR	Opea	23L1279637	Residencial	A	1,77%	IPCA +	9,50%	9,61%	4,26	0,00%	15/12/2033
Carteira MRV V (Serie III)	True Sec	23I1230915	Residencial	A+	0,87%	IPCA +	11,25%	11,15%	6	0,00%	16/11/2035
Carteira MRV IV (Serie III)	True Sec	23F1508169	Residencial	A+	0,86%	IPCA +	12,40%	12,74%	6	36,30%	15/08/2035
Total					28,55%				2,59		

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	mar-24	fev-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	330.367	173.404	729.991	1.513.221	1.603.659
Ganho Capital	749.673	327.448	2.209.299	6.637.898	10.320.205
CRI	1.183.357	1.228.643	3.631.032	19.750.698	46.126.647
Liquidez	24.527	98.090	320.500	1.295.066	2.678.614
Total Receitas	2.287.925	1.827.585	6.890.824	29.196.883	60.729.125
(-) Despesas	(209.435)	(1.359.952)	(1.769.039)	(6.437.634)	(7.457.487)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(149.934,7)	(43.290)	(390.591)	(1.193.669)	(1.760.988)
Resultado	1.928.555	424.342	4.731.194	21.565.580	51.510.650
(-) Reservas	(45.772)	1.456.677	725.526	2.059.892	(41.243)
Rendimento Distribuído	1.882.783	1.881.019	5.456.719	23.625.473	51.469.407
% Resultado	97,6%	443,3%	115,3%	109,6%	99,9%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,290	R\$ 1,256	R\$ 3,977

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

Reserva atual: R\$ 0,00 /cota



Mercado Secundário

Negociação	mar-24
Cotas Negociadas	2.532.250
Cotação Fechamento	R\$ 9,74
Volume Total (R\$'000)	R\$ 24.569
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.228

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 4ª Emissão (Mar/24): 10.658.469	Adm. e Gestão:
Periodicidade dos Rendimentos:		Valor contábil do PL (R\$ MM) Taxa
Mensal		Até 150 1,30%
		De 150 até 350 1,29%
		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%
Prazo de Duração:	Benchmark	Performance:
Indeterminado	IPCA + Yield IMA-B 5	20% > Benchmark
Informações do Fundo:		
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21		
Informações do Administrador:		
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23		

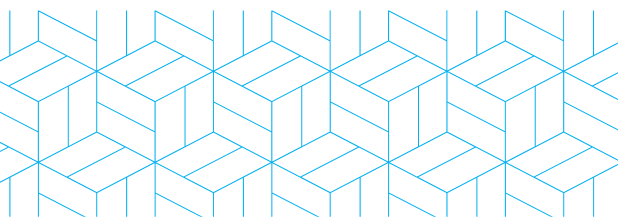
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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



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

18,2% 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

6,6% 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

Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

2,1% 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

1,7% 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%.

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	dez-24

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 + 3,0%
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.



 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 assegurada, 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.



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.



Special Sits. | RBR Desenvolvimento Logístico I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto. Representa 1% do P.L do RBR Plus

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

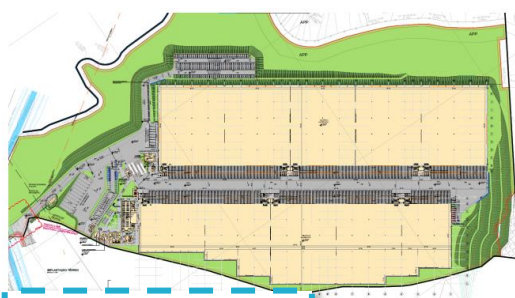
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

Detalhes do Projeto

- ✓ Localizações premium (ativos no raio de 30km de São Paulo), com **baixa vacância**
- ✓ Oferta futura de galpões controlada nos próximos dois anos (~500.000 m² em GRU e ~350.000 m² no ABC)¹
- ✓ Sociedade com **players experientes** e com excelente *track record* no mercado de galpões
- ✓ Custo total abaixo (**R\$ 3.400/m²**) dos pares na mesma região (Transações recentes de outros fundos ~R\$4.200/m²)



Ativo 1 – São Bernardo do Campo



Ativo 2 – Guarulhos

1. Fonte: 15iiLA, 2023. RBR Asset, Outubro, 2023. CVM.