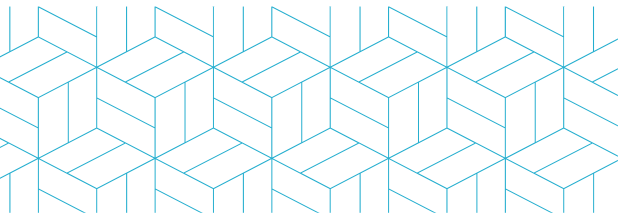


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 283.336.561,55

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,61

+ Reserva Lucros
R\$ 0,10 /cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 9,3 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

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBRJ11](#)
Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Ativos Líquidos Imobiliários

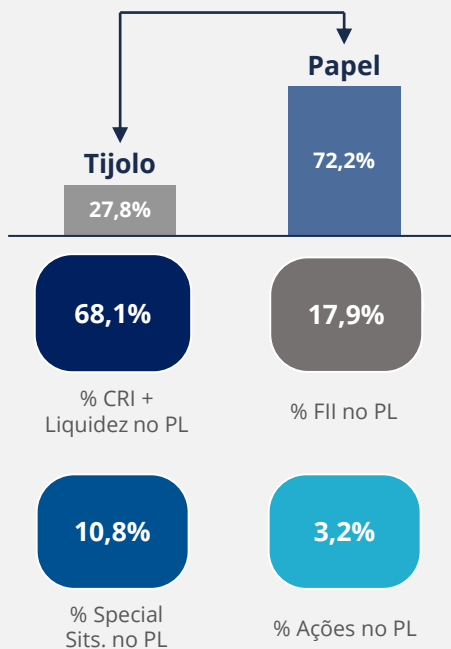
[RBRE11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação



15,0% a.a.

Dividend Yield Atual

12.545

Nº Cotistas

Resumo	abr-24	mar-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)*	0,110	0,100	0,400	0,820	4,123
Dividend Yield	15,0% a.a.	13,0% a.a.	13,3% a.a.	13,3% a.a.	14,8% a.a.
Retorno Patrimonial	2,30%	-1,47%	2,54%	15,63%	52,25%
Retorno Patrimonial Ajustado	2,66%	-1,41%	3,09%	16,77%	54,49%
RBRX11 Mercado	-2,39%	4,14%	4,43%	29,56%	50,87%
IFIX	-0,77%	1,43%	2,12%	18,32%	22,76%
CDI	0,89%	0,83%	3,53%	12,27%	35,37%

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)

RBRX11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

* Os valores considerados em abr/24 e mar/24 referem-se ao rendimento anunciado para o RBRX11, não sendo considerado os valores referentes ao pagamento de pró-rata (RBRX13 e RBRX15)

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | Relatório Mensal

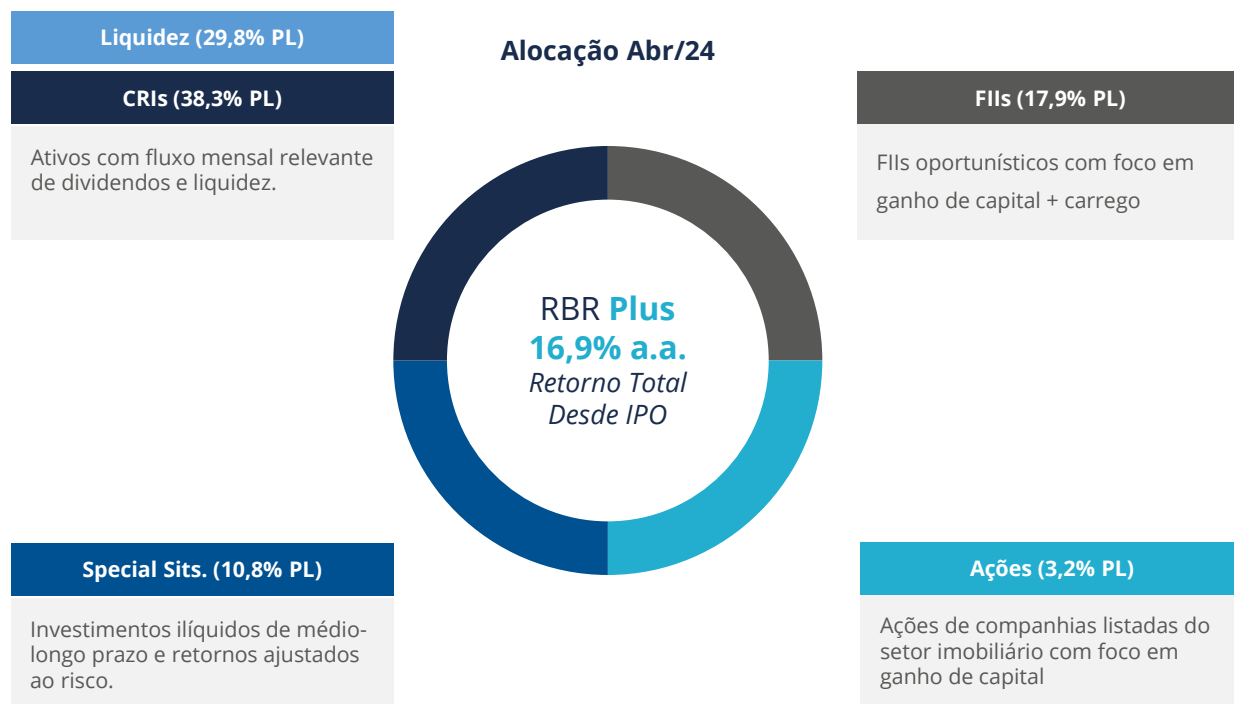
Estratégia de Investimentos

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.**

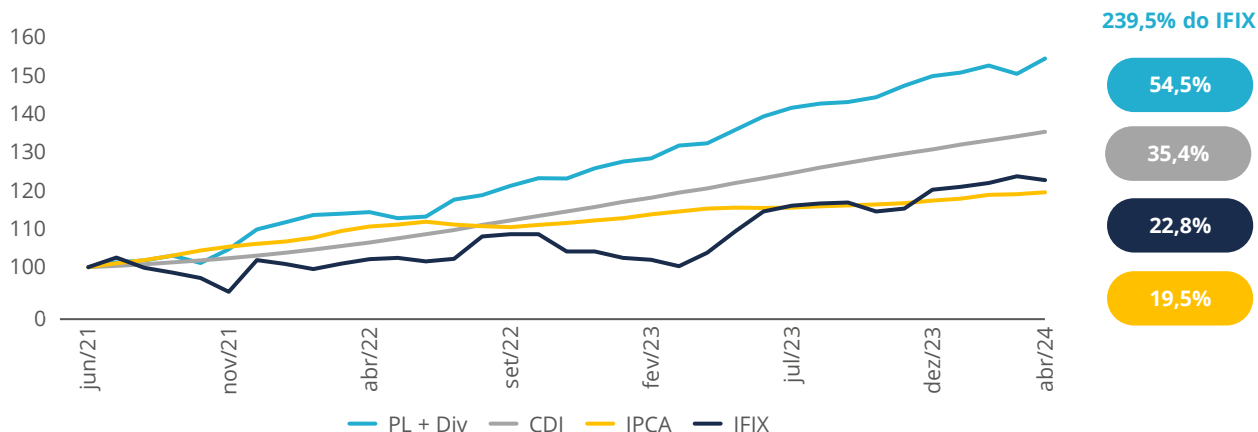
Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, logo **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão.**

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



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 **31,7%**, representando **239,5% do IFIX**.



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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

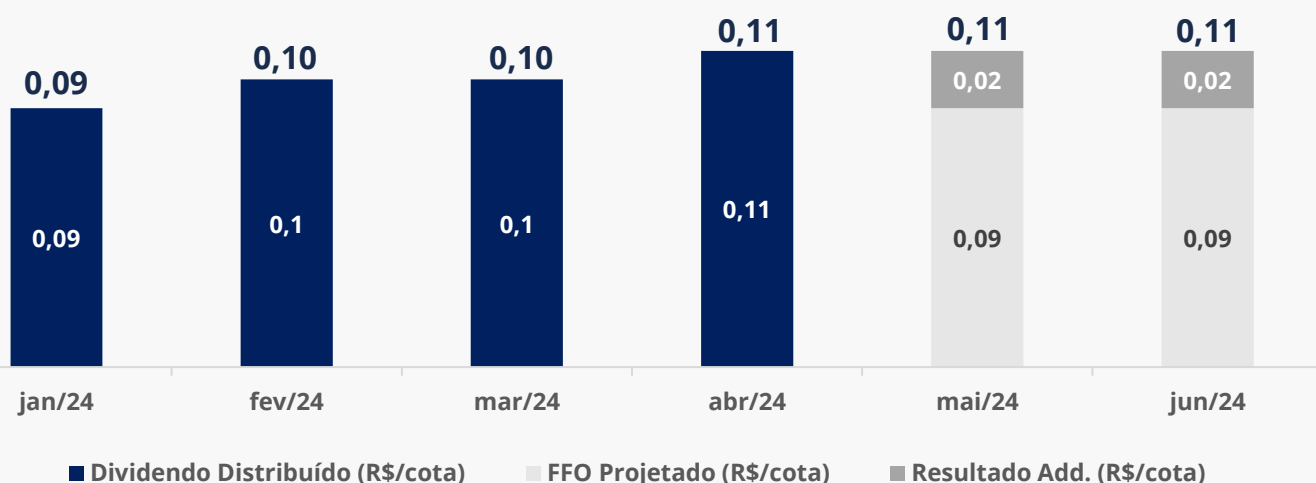
Abril 2024 | Relatório Mensal

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", **fomos capazes de entregar os dividendos projetados para o mês, conforme previsto em guidance, equivalente a um DY de 15,0% a.a., sobre a cota de fechamento de abr/24.**

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

Abril 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Mai/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,11/cota (em linha com guidance divulgado a mercado), DY 15,0% a.a.** sobre Cota de fechamento de Abr/24, pagos em 23/Mai aos detentores das cotas em 15/Mai (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,10/cota**.

Movimentações -

O mês de abril foi marcado por um avanço na alocação de recursos da 4ª emissão de cotas do RBR Plus. No mês passado, nos aproveitando do ecossistema de integração e de relacionamento que a RBR possui, realizamos uma operação **super exclusiva** com uma **tradicional construtora de São Paulo (empreendimento "Kalea Jardins")**. Já, neste mês, fizemos um **investimento de R\$ 7,0 M no CRI Tarjab Altino**, que passará a representar 2,5% do P.L.

O CRI Tarjab Altino, emitido à **CDI +5,2% a.a.**, é uma **operação de crédito com a Incorporadora Tarjab** para financiamento a aquisição de terreno e obra para um empreendimento localizado na Vila Mariana. A operação conta, também, com um **kicker de 0,95% sobre o valor mensal das vendas das unidades (VGV descontado do RET)**. Por fim, possui como garantias alienação fiduciária de Imóvel, alienação fiduciária de Cotas da SPE detentora do projeto, Aval da Holding e dos sócios, bem como Fundo de Reserva de 2 PMTs. Consideramos uma operação **de excelente carregio e protegida com excelentes garantias**.

Cabe ressaltar, que todas as operações de crédito passam por uma criteriosa análise e avaliação do time de crédito da RBR.

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 **gerou** ao fundo um **ganho de capital líquido**, na posição FLFL11, **de R\$0,125/cota, gerando uma TIR de 31% a.a.** Além do excelente ganho de capital, esta transação reforça a **sólida projeção de dividendos** do fundo no semestre.

Por fim, em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês com 17,9% do PL em FIIs (vs. 18,0% mar/24), 68,1% do PL em CRIs/Liquidez (vs. 62,2% mar/24), 10,8% do PL em Special Sits (vs. 16,1% mar/24) e 3,2% do PL em Ações (vs. 3,7% mar/24).

Próximos passos -

Esperamos alocar grande parte dos recursos da oferta nos próximos dois meses, sempre considerando o cenário macroeconômico para tomar as melhores decisões.

Atualmente, estamos em fase inicial de negociações para um novo equity preferencial com uma incorporadora renomada, com extenso histórico de atuação em São Paulo. Este tipo de investimento é classificado como uma Special Situations, caracterizado por ativos mais complexos e com projeções de maior retorno em um horizonte de investimento mais longo. Em complemento, estamos aproveitando a esteira de crédito da RBR para avançar nos investimentos no setor.

No cenário macroeconômico, a Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) com vencimento em 2035 – parâmetro para o custo de oportunidade de se investir em ativos imobiliários - **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**, continuando a investir em instrumentos isentos, como LCI, e **esperando surgir ótimas oportunidades de mercado, principalmente em crédito estruturado, special situations e mercado secundário**. São exatamente nestes momentos que as boas oportunidades surgem, e estar capitalizado torna-se um diferencial.

Vale ressaltar, que a **estratégia do time de gestão** focada, principalmente, no **investimento de ativos prime (HGPO, FLFL)** e em **operações estruturadas (Kalea Jardins)**, nos permitem 'sufurar' **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 carregio, 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.

Comentário Macro

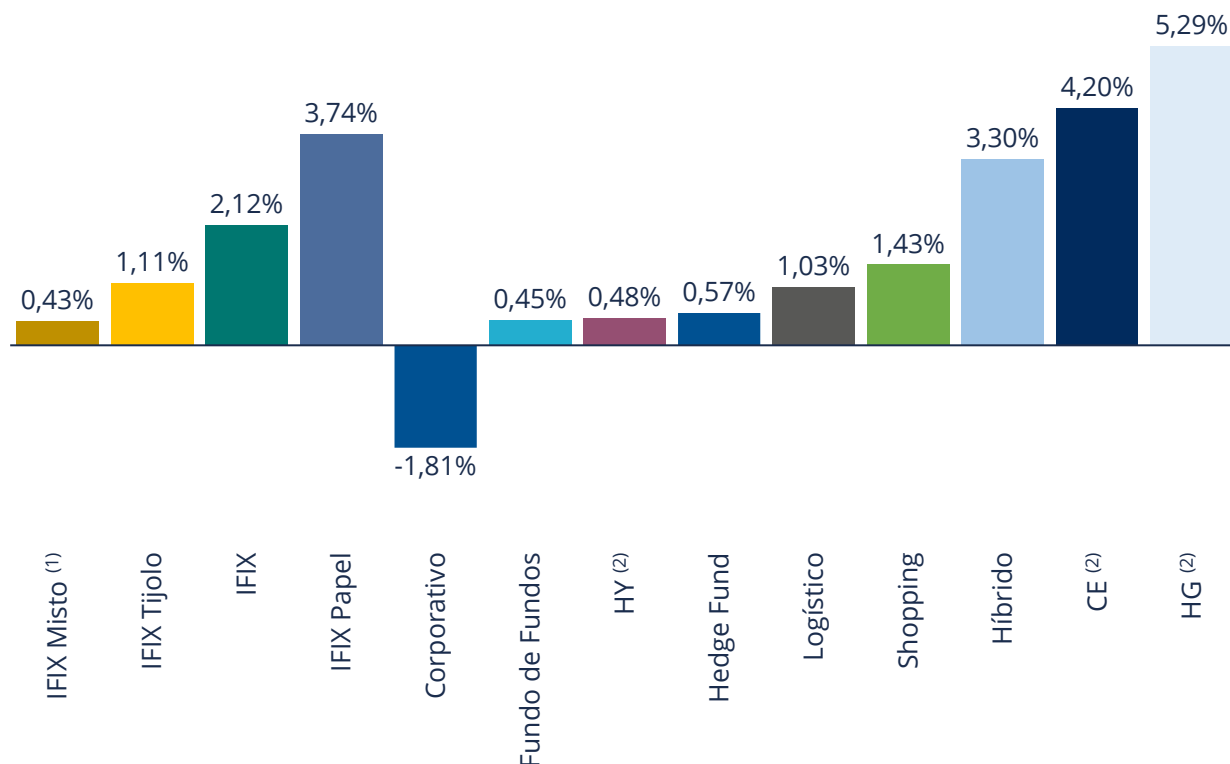
Nos Estados Unidos, os PMIs vieram mais retraídos e uma primeira estimativa do PIB do primeiro trimestre abaixo do esperado (Actual: 1.6%; Avg: 2.5%; Low: 1.7%; Last(4Q): 3.4%) – embora com composição que ainda sugere uma economia resiliente. Olhando para a inflação, no entanto, enquanto o dado de março veio em linha com as expectativas de mercado (0.3%), o dado do primeiro trimestre surpreendeu as expectativas para cima (3.7% vs. est. 3.4%). Na decisão monetária do FOMC, Jerome Powell apresentou um discurso mais dovish, sinalizando o início do processo de quantitative tightening em junho, ainda afastando a possibilidade de subidas nas taxas de juros nas próximas reuniões. Adicionalmente, o non-farm payroll veio abaixo das expectativas (175k vs. est. 240k), depois de quatro leituras com surpresa relevante para cima.

No Brasil, o CAGED veio acima das expectativas pelo terceiro mês seguido (244k vs. est. 193k). Além disso, a Moody's manteve o rating soberano do Brasil, porém aumentou o viés de neutro para positivo. Acerca do próximo COPOM, um corte de 25 bps ainda é considerado o cenário mais provável pelos players – embora a chance de um corte maior tenha aumentado, e o outlook para próximas reuniões também ser mais promissor.

Com um cenário mais turbulento e incerto, a NTN-B de 2035 saiu de 5,88% para 6,29% a.a., maior patamar desde março de 2023. O Ibovespa e IFIX tiveram performance negativa de (-0,84% e -0,64%).

Dentro dos FIIs, com o movimento de abertura de curva, os FII de Recebíveis voltam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance positiva de 3,74% no mês vs IFIX Tijolo de 1,11%. O apetite dos investidores de varejo para ofertas primárias de FIIs de Tijolo, favorecidas nos trimestres anteriores, começaram a diminuir em maio.

Performance IFIX – YTD 2024



(1) IFIX Misto se refere à parcela de FOFs e Hedge Funds que compõe o IFIX. Fechamento 30/04/2024 | Fonte RBR Asset

(2) CE, HG e HY se refere à parcela de FIIs de Papel com estratégias focadas em Crédito Estruturado, High Grade e High Yield, respectivamente.

Anualmente, a RBR revisa seu programa de investimentos sociais, visando avaliar as entidades apoiadas e novas iniciativas. A partir desse ano, além de manter o apoio às entidades que fizeram parte do nosso programa em 2023, **a RBR começou a apoiar duas novas entidades sociais**. Ficamos felizes de continuar expandindo o programa para gerar impacto na nossa sociedade.

A primeira entidade que começamos a apoiar em 2024 é a **Fundação Estudar**. A Fundação Estudar foi criada em 1991 pelos empresários Jorge Paulo Lemman, Marcelo Telles e Beto Sucupira, com o objetivo de conceder bolsas de estudo a jovens de alto potencial. Desde então, a Fundação iniciou programas específicos para auxiliar na trajetória de estudo e formação de jovens, como o Programa “Prep Estudar Fora”, criado em 2011, para apoiar o acesso à graduação no exterior para jovens brasileiros do Ensino Médio, por meio do auxílio e acompanhamento no processo de inscrição para as universidades. Além desse programa, a Fundação oferece várias outras iniciativas ligadas ao desenvolvimento de jovens e de lideranças, criando uma vasta comunidade de líderes impactados pela Fundação.

A segunda entidade que passou a ser apoiada é o **Todos Pela Educação**, uma organização de advocacy que trabalha, desde 2006, junto a atores da sociedade civil e autoridades governamentais para contribuir com a Educação no Brasil. Não ligada a entidades governamentais ou partidos, a comunidade do Todos atua estrategicamente na promoção do debate sobre pautas da Educação no país, inclusive na produção de propostas de políticas públicas, estudos e monitoramento sobre tais iniciativas, com articulação ativa junto ao Poder Público e a atores-chave (líderes de comunidade, especialistas, estudantes e professores). Recentemente, a entidade lançou iniciativa “Educação Já!”, que visa articular várias entidades em torno de iniciativas ligadas à reformulação do Ensino Médio e à criação de políticas para a Primeira Infância.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 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.



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.	PL (30/04)	283.336.562
8,45	15,4%	14,1%	9,1%	7,8%	Alocação em CRI (%PL)	38,3%
8,61	14,5%	13,2%	8,4%	7,1%	Alocação CRIs CDI (%PL)	28,8%
8,77	13,7%	12,4%	7,6%	6,3%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	9,5%
8,93	13,0%	11,7%	6,9%	5,6%	Alocação em Caixa	29,8%
9,09	12,2%	10,9%	6,2%	4,9%	Alocação em FIIs	17,9%
9,25	11,5%	10,2%	5,5%	4,2%	Alocação em Special Sits.	10,8%
Cota Mercado 30/04	9,41	10,8%	9,5%	4,9%	Alocação em Ações	3,19%
	9,57	10,2%	8,9%	4,2%	Carteira (30/04)	MTM
	9,73	9,5%	8,2%	3,6%	CRIs CDI+	3,8%
	9,89	8,9%	7,6%	3,0%	CRIs IPCA+	11,0%
	10,05	8,3%	7,0%	2,5%	Duration (Carteira)	2,83
	10,21	7,7%	6,4%	1,9%		
	10,37	7,2%	5,9%	1,4%		
	10,53	6,6%	5,3%	0,9%		
				-0,4%		

(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

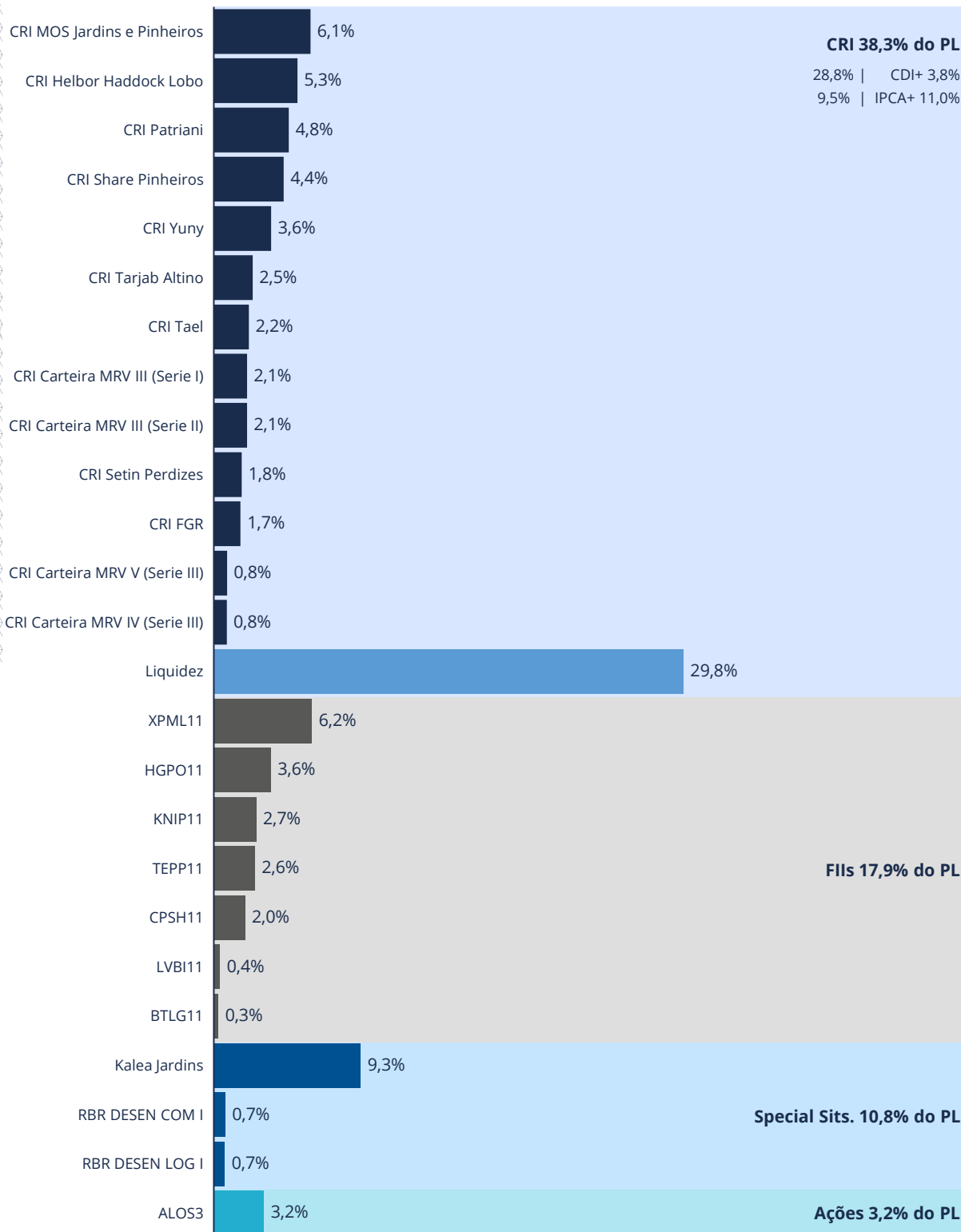
(i) como projeção do CDI em 2023, foi utilizado o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 28/04/2023;

(ii) como projeção do IPCA em 2023, a inflação implícita divulgada pela ANBIMA em 28/04/2023

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Abril 2024 | Relatório Mensal

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



 Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM ¹ (%a.a.)	Montante Curva ² (R\$ MM)	Montante MTM ³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688	BBB+	IPCA+	10,00%	10,69%	17,6	17,4	6,14%	2,1	dez-25	Financ. Obra	45,3%
CRI Helbor Haddock Lobo*	22L1467751	A	CDI+	3,00%	2,99%	15,2	15	5,31%	2,1	jan-26	Corporativo	74,2%
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	13,5	13,5	4,76%	2,2	ago-26	Financ. Obra	81,0%
CRI Share Pinheiros	21D0524815	A+	CDI+	3,50%	3,50%	12,8	12,6	4,44%	3,2	mai-31	Corporativo	68,2%
CRI Yuny*	21L1281680	A	CDI+	4,30%	3,50%	10,3	10,3	3,64%	1	dez-24	Corporativo	61,5%
CRI Tarjab Altino CDI	24D3057166	A+	CDI+	5,20%	5,20%	7	7	2,47%	3	abr-28	Financ. Obra	44,9%
CRI Tael*	22G1401749	A+	CDI+	4,00%	3,28%	6,3	6,3	2,22%	3	ago-29	Financ. Obra	74,2%
CRI Carteira MRV III (Serie I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	6	6	2,11%	3,2	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV III (Serie II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	6	6	2,11%	3,2	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	5	5	1,77%	1,4	jul-25	Estoque	27,8%
CRI FGR	23L1279637	A	IPCA+	9,50%	10,52%	5	4,8	1,70%	4,3	dez-33	Financ. Obra	45,9%
CRI Carteira MRV V (Serie III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,86%	2,5	2,4	0,85%	6	nov-35	Carteira Pulv.	71,8%
CRI Carteira MRV IV (Serie III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	13,48%	2,5	2,3	0,83%	6	ago-35	Carteira Pulv.	65,7%
Carteira de CRIs			CDI+	4,04%	3,75%	109,6	108,6	28,83%	2,6	-	-	64%
			IPCA+	10,23%	11,01%			9,51%				

* 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;

**Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador

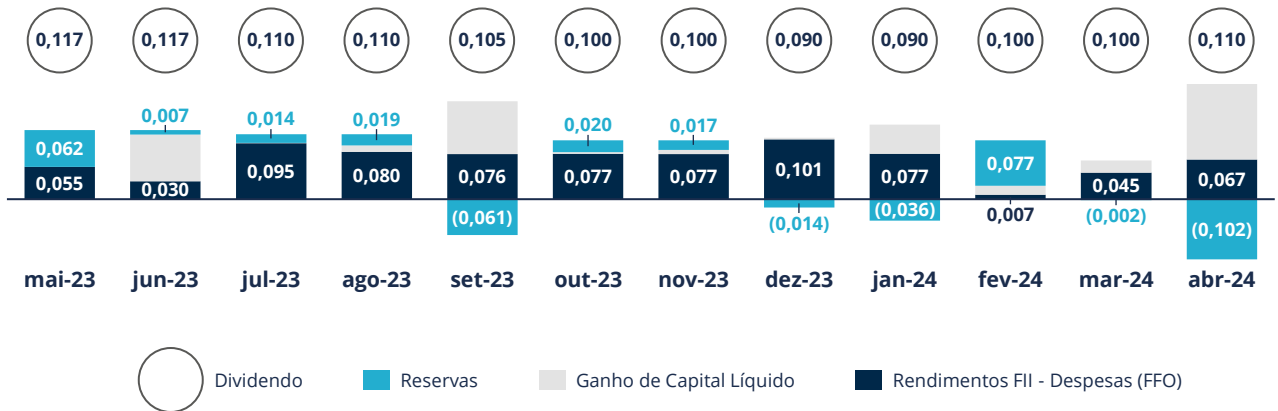
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	abr-24	mar-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	416.095	330.367	1.146.087	1.929.316	2.019.754
Ganho Capital	4.772.008	749.673	6.981.308	11.409.906	15.092.213
CRI	1.303.037	1.183.357	4.934.069	18.965.945	47.429.685
Liquidez	612.322	24.527	932.822	1.868.808	3.290.936
Total Receitas	7.103.462	2.287.925	13.994.286	34.173.975	67.832.587
(-) Despesas	(345.092)	(209.435)	(2.114.130)	(6.737.967)	(7.802.579)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(998.679,5)	(149.935)	(1.389.271)	(2.192.349)	(2.759.667)
Resultado	5.759.691	1.928.555	10.490.885	25.243.659	57.270.341
(-) Reservas	(3.010.706)	(45.772)	(2.285.180)	(1.069.605)	(3.051.948)
Rendimento Distribuído	2.748.986	1.882.783	8.205.705	24.174.053	54.218.393
% Resultado	47,7%	97,6%	78,2%	95,8%	94,7%
Dividendo (R\$/cota)*	R\$ 0,110*	R\$ 0,100 *	R\$ 0,400	R\$ 0,820	R\$ 4,123

* Os valores considerados em abr/24 e mar/24 referem-se ao rendimento anunciado para o RBRX11, não sendo considerado os valores referentes ao pagamento de pró-rata (RBRX13 e RBRX15)

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

Reserva atual: R\$ 0,10 /cota



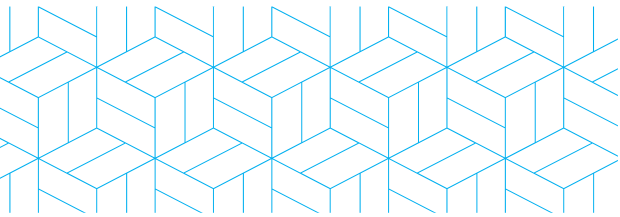
Mercado Secundário

Negociação	abr-24
Cotas Negociadas	1.624.840
Cotação Fechamento	R\$ 9,41
Volume Total (R\$'000)	R\$ 15.555
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 707

Cotação Histórica Ajustada ao Desdobramento



Special Situations



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | **Relatório Mensal**

Special Sits. | RBR Desenvolvimento Comercial I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium representa 0,7% do P.L do RBR Plus.

'Big Numbers'

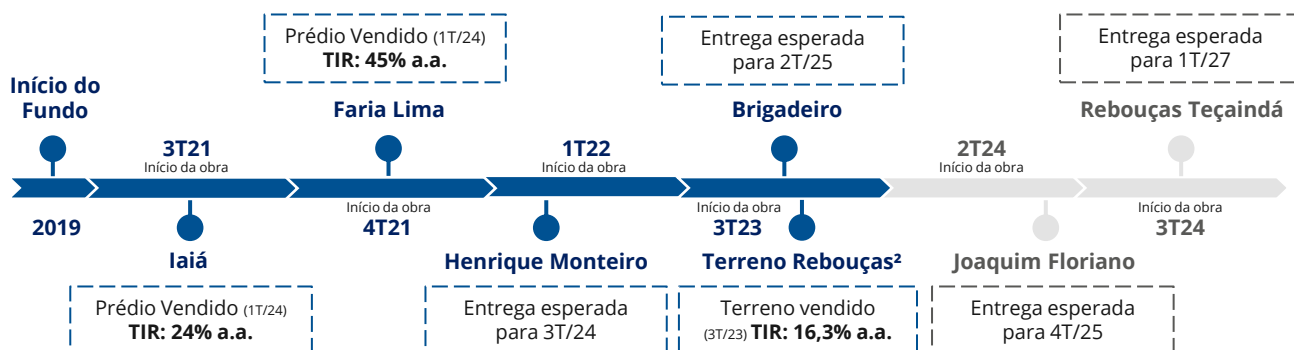
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

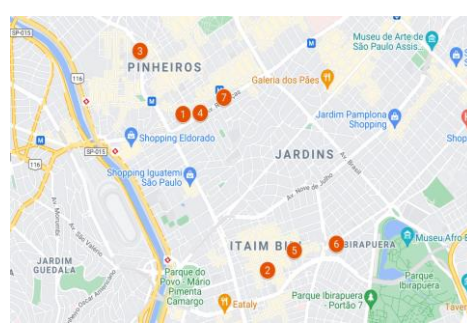
R\$ 338 mm
Capital Subscrito

~30% a.a.
TIR Líquida Esperada¹

Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos²



Nº	Projeto	Região	Vacância da Região
1	H. Monteiro	Faria Lima	11,66%
2	Iaiá	Itaim Bibi	3,27%
3	Faria Lima	Faria Lima	11,66%
5	Joaquim Floriano	Itaim Bibi	3,27%
6	Brigadeiro	Jardim Paulista	0,00%
7	Rebouças	FL / Jardins	10,94%

- Em Outubro/2022 compramos de um investidor uma posição com 20% de desconto. Com base nesse preço, a nossa TIR esperada é de, aproximadamente, 30% a.a.
- Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Rebouças 2802" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | Relatório Mensal

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 - SBC²

Previsão de entrega para 4T/25



Ativo 2 - Guarulhos²

Previsão de entrega para 2T/25

1. Fonte: 1SiLA, 2023. RBR Asset, Outubro, 2023. CVM.
2. Imagens Ilustrativas

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.**

IPCA + 14,5% + Kicker

25.000,00
R\$/m²

Custo de aquisição

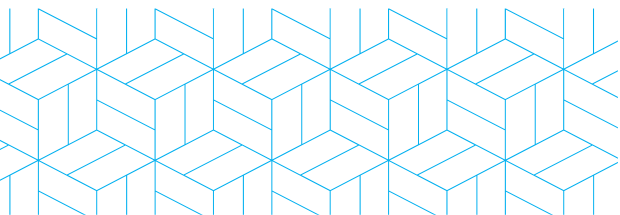


40.000,00
R\$/m²

Preço de Venda Estimado

20%
a.a.
TIR

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | **Relatório Mensal**

Portfólio de CRIs | 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

17,3% 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

17,6% 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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | **Relatório Mensal**

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

1,8% 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%.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial - Estoque performedo
Taxa Aquisição	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 Aquisição	CDI + 4,30%
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 Aquisição	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 Aquisição	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 Aquisição	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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Abril 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tael

Devedor	Tael
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI+ 4,00%
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 Aquisição	CDI+ 4,0%
Vencimento	dez-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 Aquisição	IPCA + 10,0%
Vencimento	dez-25

Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projetos residenciais localizados em regiões premium – Bairro do Jardins e Pinheiros, SP. Os empreendimentos serão desenvolvidos pela Incorporadora MOS que é focada em produtos de alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval dos sócios altamente capitalizados e fundos de reserva.

MOS

CRI Carteira MRV IV (Série III)

Devedor	Pulverizado
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	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
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	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

Abril 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI FGR

Devedor	Incorporadora FGR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	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.



CRI Tarjab Altino

Devedor	Incorporadora FGR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 5,2% + Kicker
Vencimento	Abr-28

Operação de crédito com a Incorporadora Tarjab para financiamento a aquisição de terreno e obra para um empreendimento localizado na Vila Mariana. A operação conta com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE detentora do projeto, Aval da Holding e dos sócios, bem como Fundo de Reserva de 2 PMTs.



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:	Benchmark	Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa
Mensal		Até 150	1,30%
Prazo de Duração:		De 150 até 350	1,29%
Indeterminado		De 350 até 600	1,28%
		De 600 até 800	1,27%
		De 800 até 1000	1,26%
		Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Informações do Fundo:		Performance:	
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21		20% > Benchmark	
Informações do Administrador:			
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23			

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br