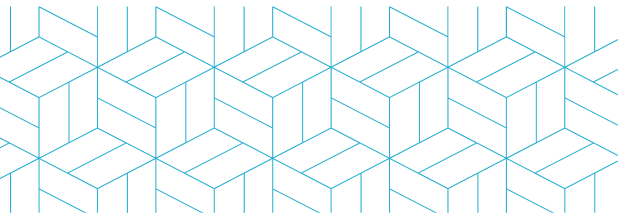


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 285.376.810,43

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,68

+ Reserva Lucros
R\$ 0,07 /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**

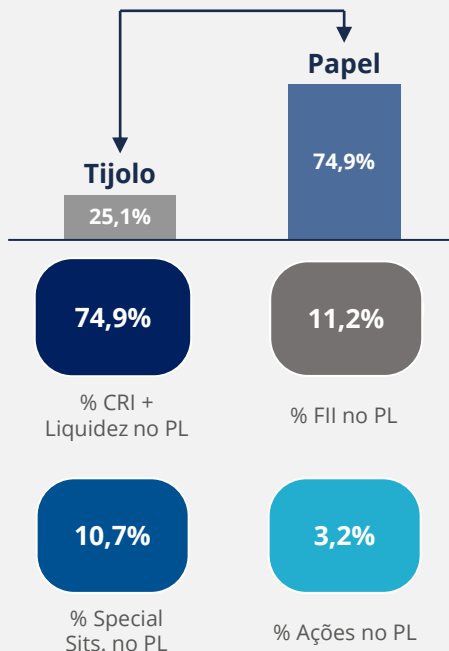
[RBRE11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação



**15,0%
a.a.**

Dividend
Yield Atual

12.412

Nº Cotistas

Resumo	mai-24	abr-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)*	0,110	0,110	0,388	0,856	4,233
Dividend Yield	15,0% a.a.	15,0% a.a.	10,2% a.a.	9,1% a.a.	15,0% a.a.
Retorno Patrimonial	1,19%	2,30%	3,77%	13,98%	54,07%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,22%	2,66%	4,35%	15,12%	56,37%
RBRX11 Mercado	0,83%	-2,39%	5,29%	23,09%	52,13%
IFIX	0,02%	-0,77%	2,14%	12,24%	22,78%
CDI	0,83%	0,89%	4,39%	11,94%	36,50%

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

Maio 2024 | Relatório Mensal

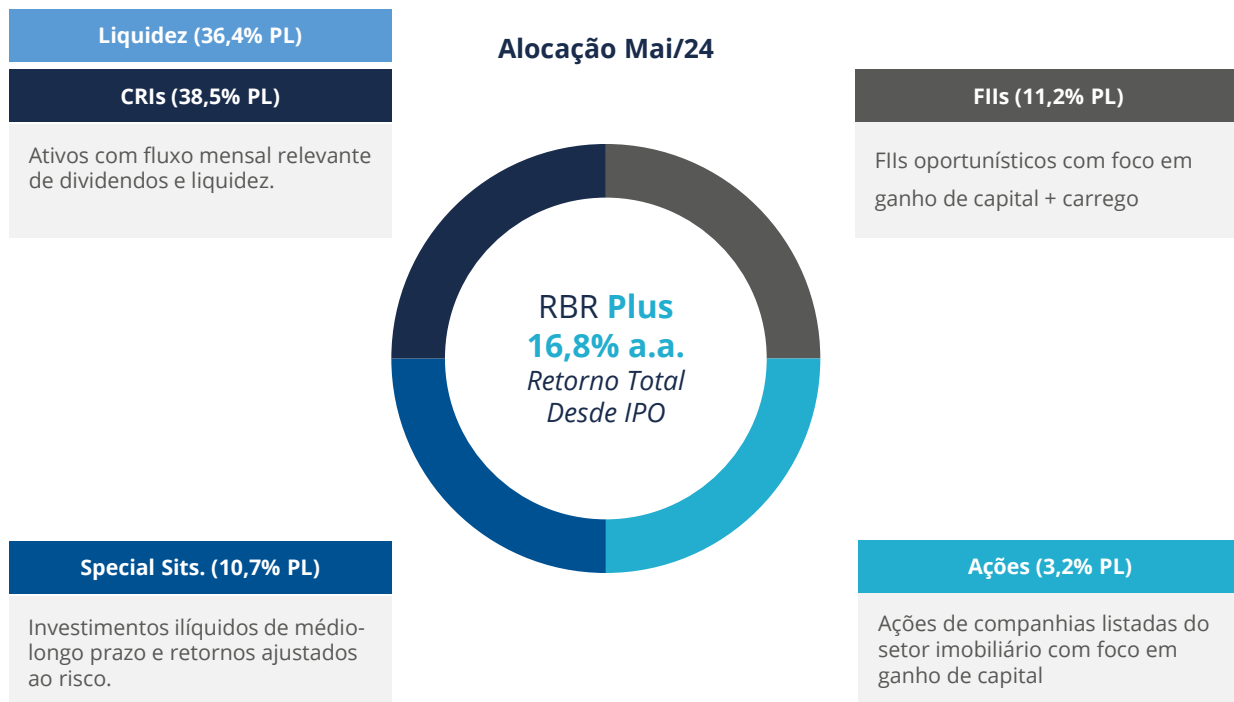
Estratégia de Investimentos

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 algumas oportunidades em Ações e fundos de Tijolo com ótima visão de risco retorno.**

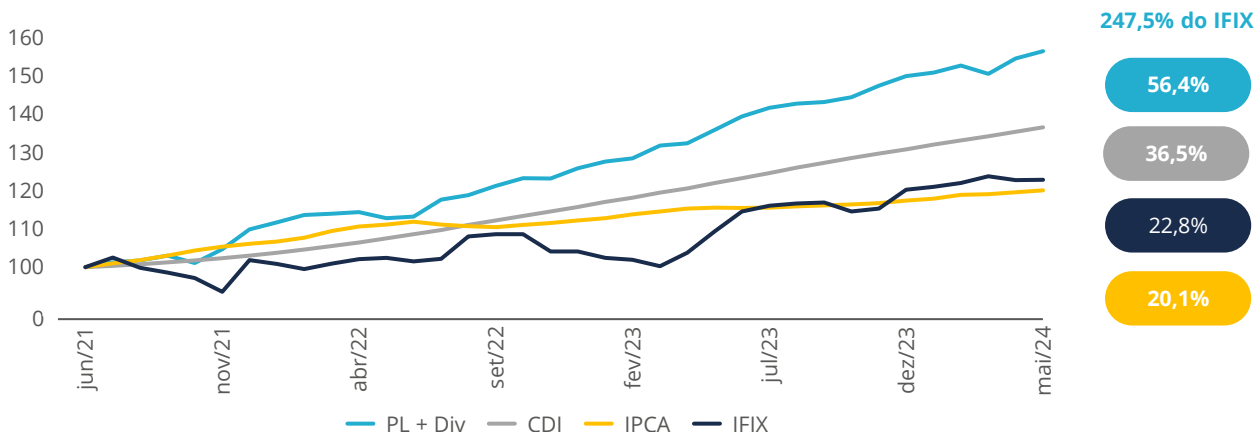
Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, logo **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão.**

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 **33,6%**, representando **247,5% do IFIX**.



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

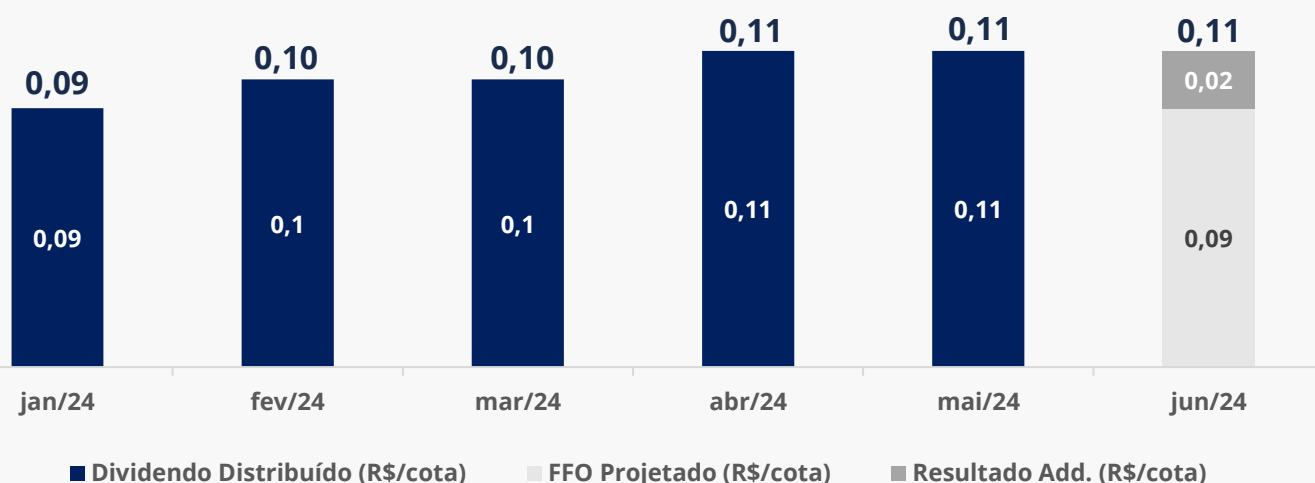
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 2024 | Relatório Mensal

Dividendos Projetados

Neste último mês, 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 mai/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 Jun/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,11/cota (em linha com guidance divulgado a mercado), DY 15,02% a.a.** sobre Cota de fechamento de Mai/24, pagos em 24/Jun aos detentores das cotas em 14/Jun(Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,07/cota**.

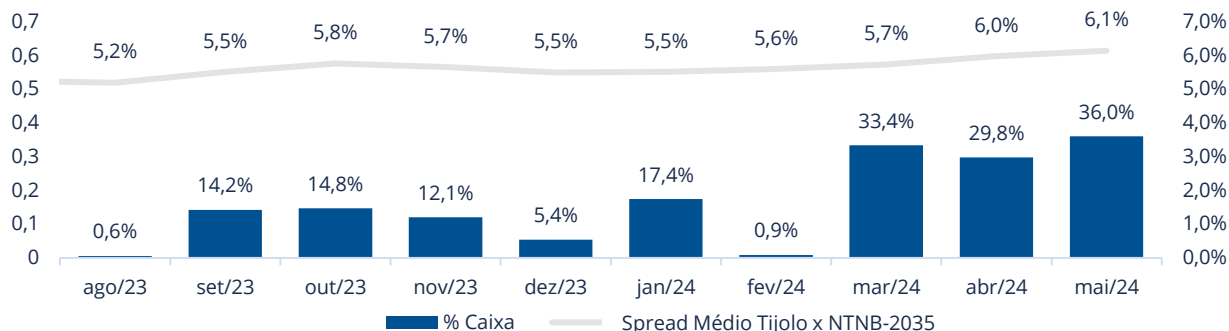
Movimentações -

O mês de maio foi marcado por um cenário macroeconômico ainda mais desafiador, refletido, principalmente, em um COPOM com tom contracionista, além de um relatório FOCUS indicando deterioração das expectativas de inflação e um ciclo de cortes de juros mais apertado, o que acaba por dificultar futuros cortes pelo Banco Central. Ademais, **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.** e, em paralelo, estamos **observamos um aumento da inflação implícita nas últimas semanas**.

Diante deste cenário, continuamos a avançar na alocação de recursos da 4ª emissão de cotas do RBR Plus. Nos últimos dois meses, nos aproveitando do ecossistema de integração e de relacionamento que a RBR possui, realizamos, além da operação do **empreendimento "Kalea Jardins"**, um **investimento de R\$ 7,0 M no CRI Tarjab Altino**.

Para o mês de Junho, nos beneficiando da esteira de crédito da RBR, estamos em processo de liquidação de cerca de R\$ 32,0M em **novas operações de crédito, com ótimo carregamento e protegidas com excelentes garantias**. Cabe ressaltar, que todas estas operações passam por uma criteriosa análise e avaliação do time de crédito da RBR.

Além disso, zeramos no mês nossa exposição aos ativos XPML11 (6,2% do PL) e BTLG11 (0,3% do PL), **umentando nossa liquidez e aplicando em instrumentos isentos, como LCI**. Esta estratégia é muito importante pois, além de mitigar nosso risco de mercado, nos deixa melhor posicionados para aproveitar as ótimas oportunidades que surgirão em crédito estruturado, special situations e no mercado secundário. **São exatamente nestes momentos que as boas oportunidades surgem, e estar capitalizado torna-se um diferencial**.



Em complemento, o investimento de um equity preferencial que mencionamos no último mês não ocorreu por questões comerciais. Este tipo de investimento em estruturas financeiras mais complexas requer diligência e atenção, qualquer detalhe pode ter um risco adicional para ambos os lados do investimento. Com isso, foi decidido de forma consensual entre as partes de não seguirmos com o investimento.

Por fim, em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês com 11,2% do PL em FIIs (vs. 17,9% abr/24), 74,9% do PL em CRIs/Liquidez (vs. 68,1% abr/24), 10,7% do PL em Special Sits (vs. 10,8% mar/24) e 3,2% do PL em Ações (vs. 3,2% abr/24).

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 carregamento, 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 dados de inflação ao produtor (PPI) e ao consumidor (CPI) foram monitorados de perto pelos investidores. O **PPI gerou temor temporário** ao ser divulgado com um aumento de 0.5% MoM no headline e no núcleo, acima das estimativas de 0.3% e 0.2%. No entanto, os dados de março foram revisados de 0.2% para -0.1%, aliviando a pressão nas taxas de juros. O **CPI veio abaixo das expectativas** (headline: 0.4% vs. est. 0.3%), com o supercore desacelerando para 0.42% MoM (anteriormente 0.65%). A ata do último FOMC e declarações do diretor Christopher Waller indicam que o **FED deve continuar com uma postura mais contracionista**. Além disso, os **PMIs superaram as expectativas**, destacando-se o S&P Services PMI (54.8 vs. est. 51.2), o maior desde maio de 2023, **sustentando a percepção de uma economia mais aquecida**.

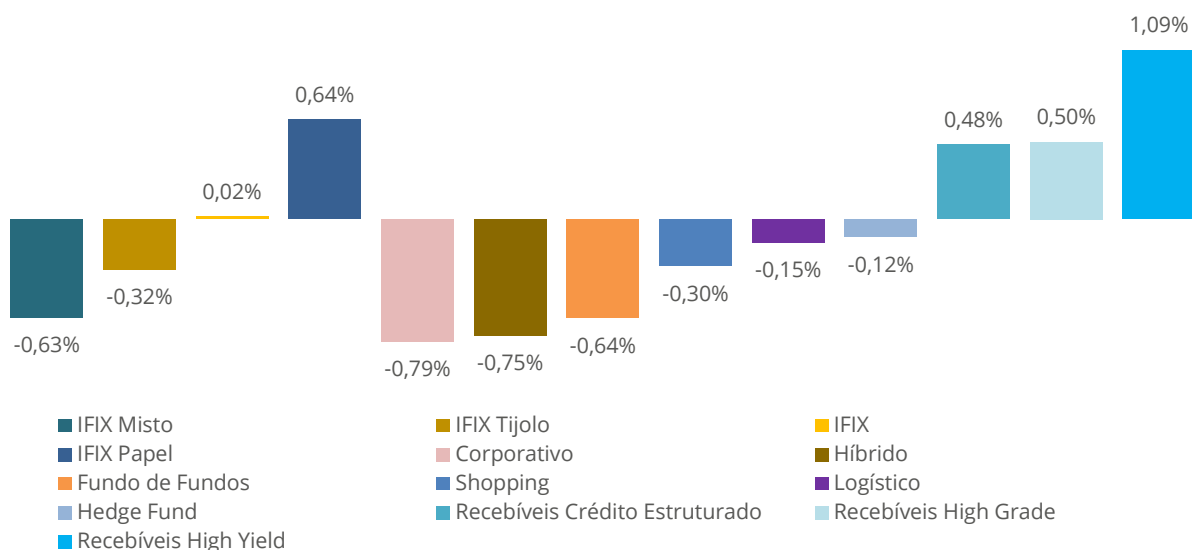
No Brasil, os juros locais mostraram correlação com os globais, mas com fatores adicionais:

- 1) A demissão do presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, aumentou a desconfiança no mercado e o risco fiscal.
- 2) O **relatório FOCUS indicou deterioração das expectativas de inflação** e um ciclo de cortes de juros mais apertado, dificultando futuros cortes pelo BC. A curva de juros reflete a ausência de cortes próximos e adiciona prêmio de risco a partir de setembro.
- 3) **Decisão unânime do COPOM** para manutenção da taxa de juros em 10.5% - sem *forward guidance* e com um comunicado considerado adequado pelo mercado, recuperando alguma parte da credibilidade perdida na última reunião

Além disso, a **diferença entre os spreads de crédito corporativo americano e o CDS brasileiro está no menor nível desde janeiro de 2023**, indicando piora nos fundamentos econômicos locais. (US Ba Corporate Spread: 177 bps / BZ CDS: 148 bps).

Dentro dos FIIs, com o movimento de abertura de curva de juros, os **FII de Recebíveis voltam a ser mais visados**, o IFIX Papel teve performance positiva de 0,64% no mês vs IFIX Tijolo de -0,32%. O apetite dos investidores de varejo para ofertas primárias de FIIs de Tijolo, favorecidas nos trimestres anteriores, começaram a diminuir em maio.

Performance IFIX – MTD 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 HighYield, respectivamente.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Durante o primeiro semestre de 2024, **realizamos dois encontros do nosso Treinamentos de Compliance**, voltados à capacitação e educação da equipe da RBR sobre as melhores práticas de compliance nas atividades empresariais e no mercado financeiro, organizados pelos integrantes da área de Legal e Compliance da RBR.

Em 21/03/2024, tivemos o prazer de receber Raphael Rodrigues Soré, sócio responsável pela área de compliance do Machado Meyer Advogados e um dos maiores especialistas do tema no Brasil. No treinamento, foram abordados temas como **boas práticas de conduta e ética com a equipe interna e stakeholders externos, prevenção à lavagem de dinheiro e legislação anticorrupção**.

Em 23/05/2024, recebemos a equipe do escritório parceiro Cescon Barriau para o segundo Treinamento de Compliance, como **foco na regulamentação específica da atividade de gestão de recursos**. Foram discutidos temas como Insider Trading, tratado na resolução nº175 da CVM, política de confidencialidade, e práticas legais de divulgação de informações e negociação, dispostas na resolução nº160 da CVM.

Ao longo de 2024, **teremos outros encontros com especialistas sobre temas relacionados às melhores práticas aplicáveis ao nosso negócio**, buscando evoluirmos como empresa e nas nossas relações com o mercado e a sociedade.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 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 (31/05)	285.376.810
8,42	15,7%	14,4%	10,0%	8,7%	Alocação em CRI (%PL)	38,5%
8,58	14,8%	13,5%	9,1%	7,8%	Alocação CRIs CDI (%PL)	10,9%
8,74	13,9%	12,6%	8,3%	7,0%	Alocação CRIs IPCA (%PL)	4,0%
8,90	13,1%	11,8%	7,5%	6,2%	Alocação em Caixa	36,4%
9,06	12,3%	11,0%	6,7%	5,4%	Alocação em FIIs	11,2%
9,22	11,5%	10,2%	6,0%	4,7%	Alocação em Special Sits.	10,7%
Cota Mercado 30/04	9,38	10,7%	9,4%	5,2%	Alocação em Ações	3,18%
9,54	10,0%	8,7%	4,5%	3,2%	Carteira (31/05)	MTM
9,70	9,3%	8,0%	3,8%	2,5%	CRIs CDI+	3,6%
9,86	8,6%	7,3%	3,2%	1,9%	CRIs IPCA+	10,3%
10,02	7,9%	6,6%	2,6%	1,3%	Duration (Carteira)	2,56
10,18	7,2%	5,9%	1,9%	0,6%		
10,34	6,6%	5,3%	1,3%	0,0%		
10,50	6,0%	4,7%	0,8%	-0,5%		

(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

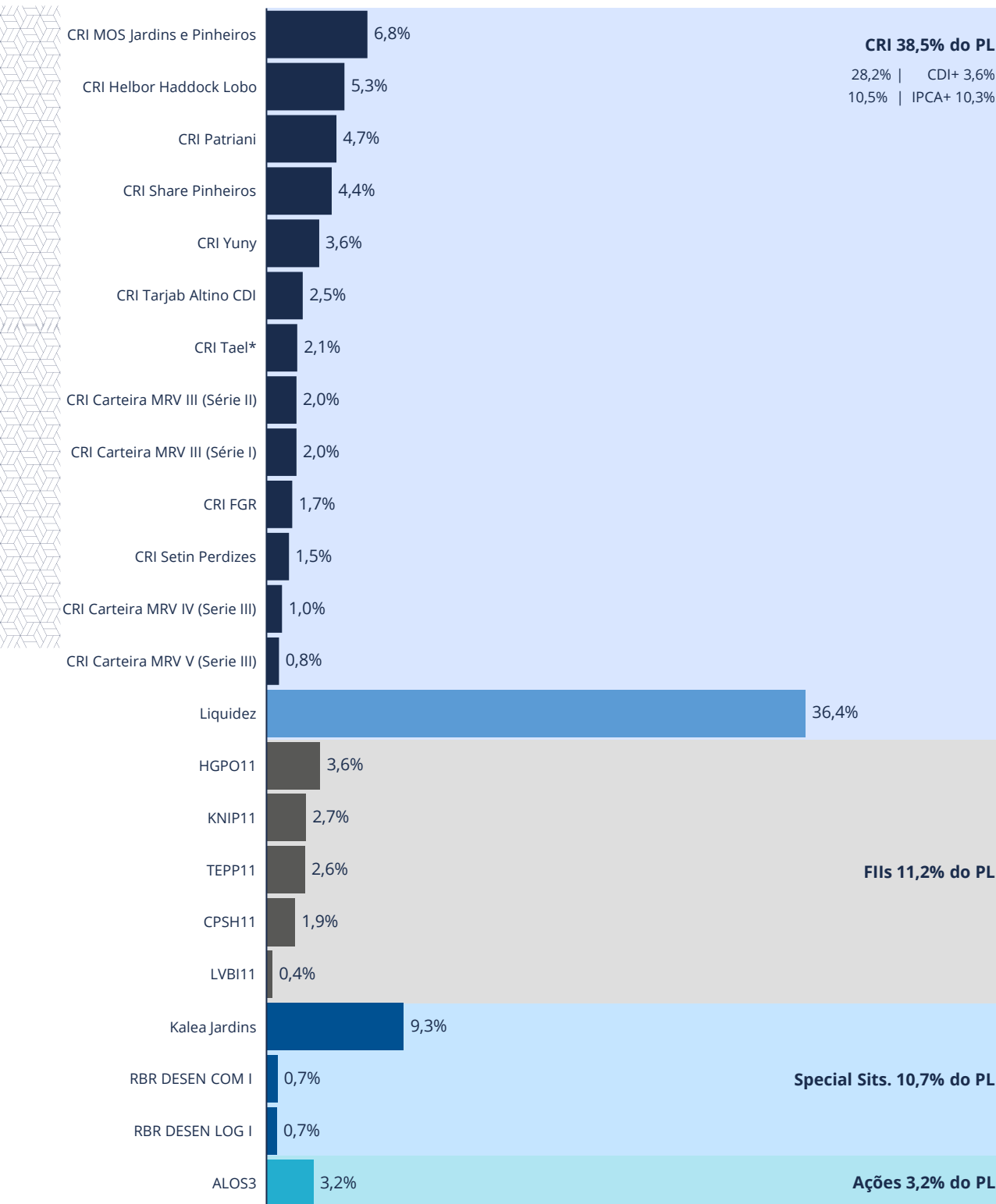
(i) como projeção do CDI em 2023, foi utilizado o FRA na duration mais próxima de um ano, calculado pelo preço de fechamento do Derivativo de Juros Futuros do DI no dia 28/04/2023;

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

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Maio 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 MTM¹ (%a.a.)	Montante Curva² (R\$ MM)	Montante MTM³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688	BBB+	IPCA+	10,00%	10,53%	19,56	19,43	6,84%	2,1	dez-25	Financ. Obra	47,1%
CRI Helbor Haddock Lobo	22L1467751	A	CDI+	3,00%	2,99%	15,24	15,04	5,30%	2,1	jan-26	Corporativo	74,2%
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	13,50	13,48	4,75%	2,2	ago-26	Financ. Obra	81,0%
CRI Share Pinheiros	21D0524815	A+	CDI+	3,50%	3,50%	12,77	12,58	4,43%	3,2	mai-31	Corporativo	68,2%
CRI Yuny*	21L1281680	A	CDI+	4,30%	3,50%	10,14	10,14	3,57%	0,5	dez-24	Corporativo	60,3%
CRI Tarjab Altino CDI	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,10	7,00	2,47%	3,0	abr-28	Financ. Obra	45,4%
CRI Tael*	22G1401749	A+	CDI+	3,44%	0,84%	5,96	5,95	2,10%	3,0	abr-30	Financ. Obra	74,2%
CRI Carteira MRV III (Serie II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,78	5,78	2,04%	3,2	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV III (Serie I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,78	5,78	2,04%	3,2	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI FGR	23L1279637	A	IPCA+	9,50%	9,51%	4,95	4,95	1,74%	4,0	dez-33	Financ. Obra	45,5%
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	4,33	4,33	1,52%	1,4	jul-25	Estoque	23,9%
CRI Carteira MRV IV (Serie III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	8,76%	2,47	2,98	1,05%	5,5	ago-35	Carteira Pulv.	65,6%
CRI Carteira MRV V (Serie III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,75%	2,48	2,42	0,85%	6,1	nov-35	Carteira Pulv.	71,5%
Carteira de CRIs			CDI+	4,04%	3,58%	110,1	109,9	28,21%	2,6	-	-	64%
			IPCA+	10,26%	10,28%			10,49%				

* 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	mai-24	abr-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	507.430	416.095	1.653.516	2.295.039	2.527.184
Ganho Capital	298.663	4.772.008	7.279.970	11.708.569	15.390.876
CRI	1.361.456	1.303.037	6.295.526	17.829.081	48.791.141
Liquidez	573.867	612.322	1.506.689	2.371.859	3.864.802
Total Receitas	2.741.416	7.103.462	16.735.701	34.204.548	70.574.002
(-) Despesas	(341.539)	(345.092)	(2.455.669)	(5.396.951)	(8.144.117)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(59.732,1)	(998.679)	(1.449.003)	(2.252.081)	(2.819.399)
Resultado	2.340.145	5.759.691	12.831.030	26.555.516	59.610.486
(-) Reservas	901.408	(3.010.706)	(1.383.773)	(1.340.315)	(2.150.541)
Rendimento Distribuído	3.241.552	2.748.986	11.447.257	25.215.201	57.459.946
% Resultado	138,5%	47,7%	89,2%	95,0%	96,4%
Dividendo (R\$/cota)*	R\$ 0,110	R\$ 0,110 *	R\$ 0,388	R\$ 0,856	R\$ 4,233

* Os valores considerados em abr/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\$ 0,07 /cota



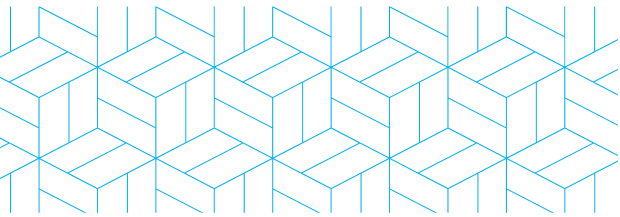
Mercado Secundário

Negociação	mai-24
Cotas Negociadas	3.559.688
Cotação Fechamento	R\$ 9,38
Volume Total (R\$'000)	R\$ 34.031
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.621

Cotação Histórica Ajustada ao Desdobramento



Special Situations



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 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'

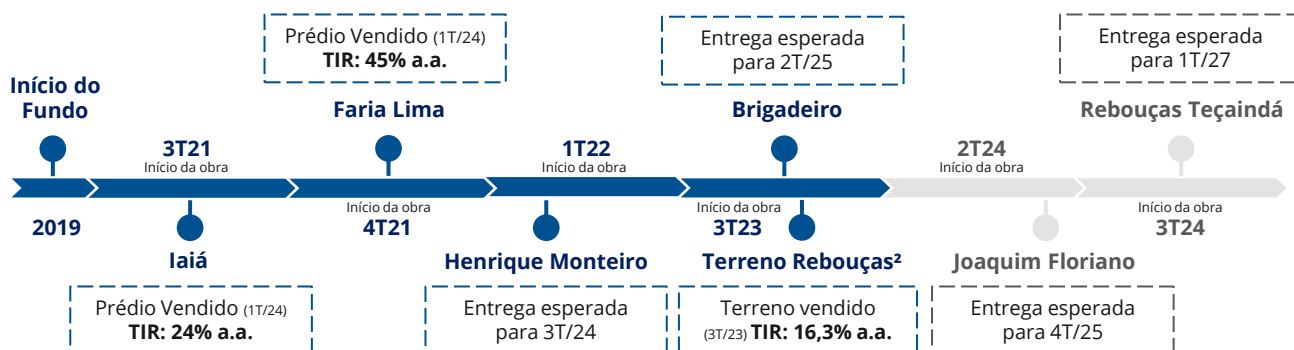
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

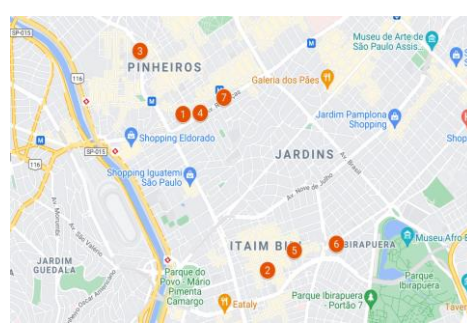
R\$ 338 mm
Capital Subscrito

~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

Maio 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

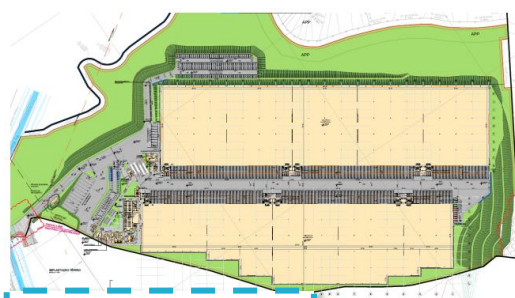
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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 – São Bernardo do Campo



Ativo 2 – Guarulhos

1. Fonte: 1SiILA, 2023. RBR Asset, Outubro, 2023. CVM.

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

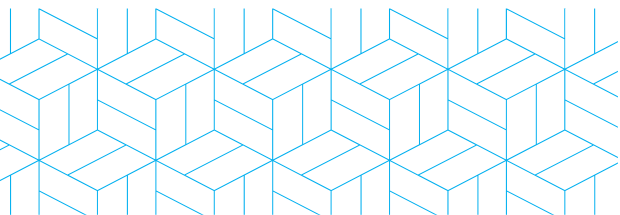


40.000,00
R\$/m²

Preço de Venda Estimado

20%
a.a.
TIR

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Maio 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

17,90%



Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um locatário, que represente mais de 50% do fluxo de alugueis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária de Contrato de Locação;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora/locatária, e em algum casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

Exemplo | CRI Carteira MRV III



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV.

Garantias

Fundo de reserva e cobertura adicional segurada, totalizando aproximadamente 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro)

Financiamento à Obra

17,38%



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

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

1,52%



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

1,90%



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.

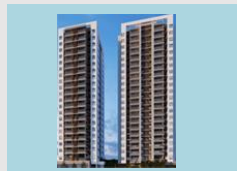
Principais Garantias

- 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

Maio 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial - Estoque performado
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 FIIMaio 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 segurada, totalizando aproximadamente 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).

**CRI MOS Jardins e Pinheiros**

Devedor	MOS
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa 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 FIIMaio 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 + 5,65%
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 IPCA + Yield IMA-B 5	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%	
Informações do Fundo:		De 600 até 800	1,27%	
<u>Razão Social:</u> RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário		De 800 até 1000	1,26%	
<u>CNPJ:</u> 41.088.458/0001-21		Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%	
Informações do Administrador:		Performance:		
<u>Razão Social:</u> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM		20% > Benchmark		
<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.



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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