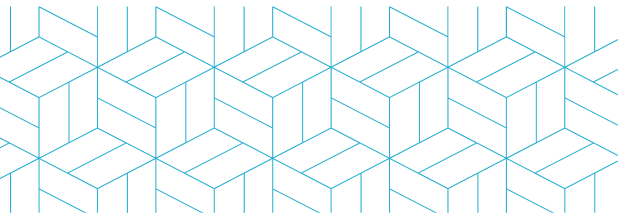


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Junho 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 281.382.086,38

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,55

+ Reserva Lucros
R\$ 0,047 /cota

Outras Informações

**Cadastre-se em nosso
Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com
o RI**

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,3 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA,
com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

**Desenvolvimento
Imobiliário**



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

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

**Ativos Líquidos
Imobiliários**

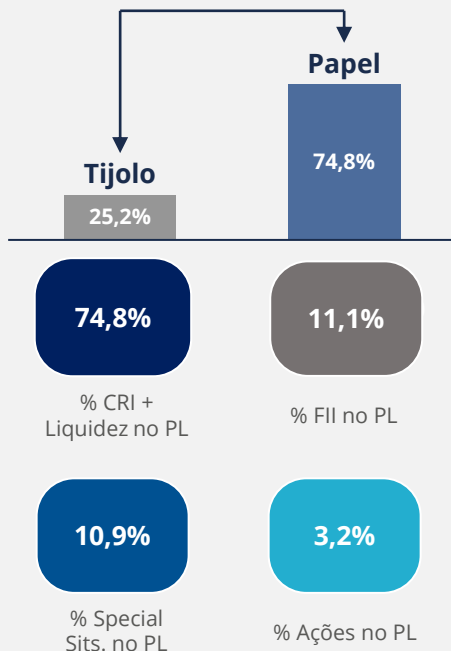
[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação



**15,7%
a.a.**

Dividend
Yield Atual

12.748

Nº Cotistas

Resumo	jun-24	mai-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)*	0,110	0,110	0,498	0,891	4,343
Dividend Yield	15,7% a.a.	15,0% a.a.	11,4% a.a.	9,9% a.a.	15,7% a.a.
Retorno Patrimonial	1,40%	1,19%	5,22%	12,80%	56,23%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,40%	1,22%	5,81%	13,77%	58,56%
RBRX11 Mercado	-3,11%	0,83%	2,02%	13,42%	47,39%
IFIX	-1,04%	0,02%	1,08%	6,09%	21,51%
CDI	0,79%	0,83%	5,22%	11,63%	37,58%

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

Junho 2024 | Relatório Mensal

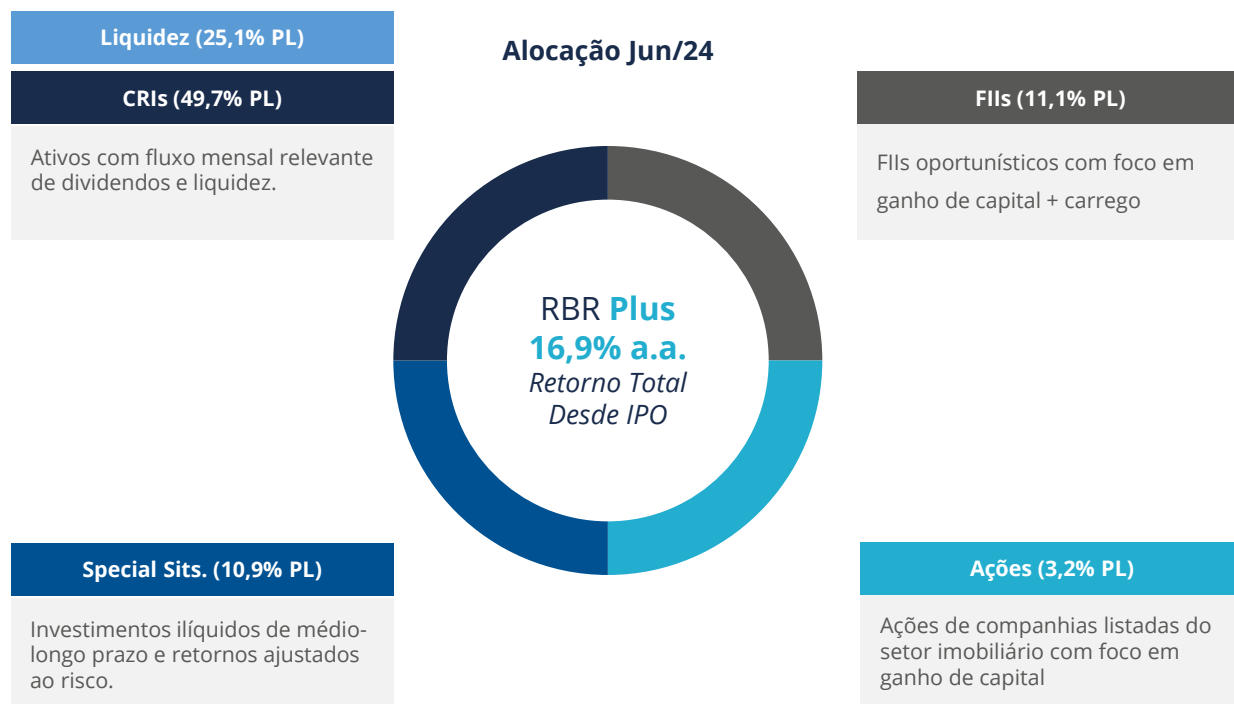
Estratégia de Investimentos

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.**

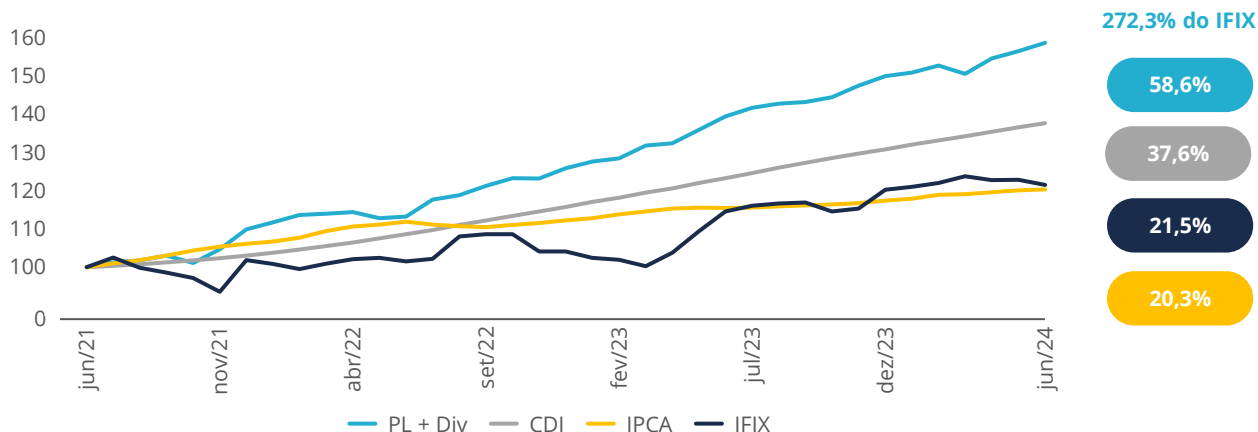
Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, logo **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão.**

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 **37,1%**, representando **272,3% 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

Junho 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Jul/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,11/cota (em linha com guidance divulgado a mercado), DY 15,7% a.a.** sobre Cota de fechamento de Jun/24, pagos em 22/Jul aos detentores das cotas em 12/Jul (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,047/cota.**

Movimentações -

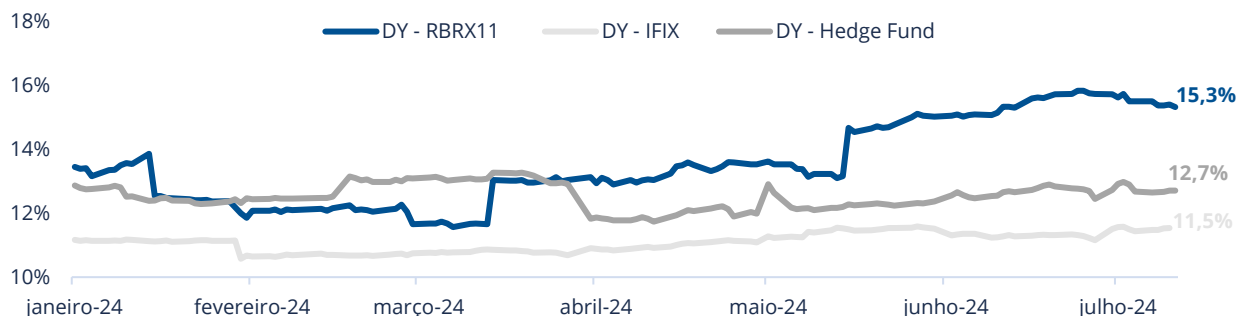
O mês de junho foi marcado por um cenário macroeconômico local ainda bastante volátil. Apesar de notícias aparentemente positivas, como um IPCA-15 abaixo do consenso e uma ata do COPOM correta, **a Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B)** para o longo prazo, com vencimento em 2035, **atingiu níveis superiores a 6,40% a.a.**, impactando diretamente no investimento imobiliário, principalmente no segmento de tijolo.

Diante deste cenário, seguimos com uma alocação em investimentos estruturados, com menor sensibilidade à volatilidade macro. Assim, nos beneficiando da esteira de crédito da RBR, liquidamos 04 operações de crédito imobiliário, que totalizam R\$ 31,9 milhões (11,3% do P.L.). Os CRIs investidos são: CRI Conx (CDI + 4,75%), CRI Alphaville (CDI + 4,5%) e CRI Yuny Jardim Paulista (Séries 1 e 2), a IPCA + 9,5% e CDI + 6%, respectivamente. São operações **com ótimo carregio e amarradas à excelentes garantias** (mais informações em anexo). Com isso, foram **alocados mais de 60% dos recursos da 4ª emissão de cotas, tanto em CRIs, quanto Special Sits.**

Além disso, dado o cenário macro desafiador, desde março, começamos a **desinvestir de forma relevante da estratégia de FIIs** (11,1% do P.L. atual vs. 27,2% do P.L. em fevereiro) e **aplicamos em instrumentos isentos, como LCI** para, principalmente, mitigar nosso risco de mercado. Neste período, os FIIs de Tijolo se desvalorizaram em média **-2,3% ao passo que as LCIs rentabilizaram +3,2%**. Seguimos atentos a oportunidades pontuais para retomar os investimentos no book de FIIs.

Destravas de Valor -

O primeiro semestre de 2024 foi marcado por uma distribuição de resultados relevante. O dividend yield atual do fundo é de 15,7%, enquanto que seus peers possuem, em média, um dividend yield de 12,65%, e o IFIX como um todo 11,5%. Ou seja, **o fundo foi negociado com um spread médio de 100 bps acima dos seus peers e de 250 bps acima do IFIX. Neste mês, a diferença está em 260 bps e 380 bps, respectivamente**



Obs.: No gráfico acima, o dividend yield (DY) diário é calculado levando em conta para cada data o último dividendo anunciado (D) e a cota de fechamento (P) do dia através da fórmula: $(1 + D / P)^{1/2} - 1$.

Esta distribuição de dividendos, se deve principalmente ao fato de que o primeiro semestre foi excepcionalmente beneficiado por ganhos de capital significativos, oriundos de eventos extraordinários, como o caso de FLFL e XPML11, mencionados em relatórios passados.

Para o segundo semestre do ano, contamos com algumas destravas de valor interessantes para o restante do ano, que podem complementar o FFO do fundo, que atualmente está no patamar próximo de R\$0,09/cota. **Estes potenciais ganhos de capital encontram-se em (I) Venda de HGPO e (II) Vendas de unidades do empreendimento "Kalea Jardins".**

O HGPO11, que representa 3,8% do nosso P.L. aprovou em assembleia realizada no dia 15/07 ([Link](#)), a venda dos imóveis do fundo (Metropolitan e Platinum) pelo valor de R\$ 618,3 milhões (R\$ 48,5 mil/m²) - a depender da captação de recursos. **Com isso, estimamos que a venda pode impactar o fundo em R\$ 0,076/cota no RBR Plus.** Internamente, entendemos que a possível venda dos prédios está a um **preço competitivo de mercado e que pode destravar um ganho de capital relevante aos nossos cotistas, por isso vemos a operação como favorável.** Vale ressaltar que o ganho de capital será destravado em duas tranches, conforme detalhado em proposta.

Em complemento, estamos começando a receber os primeiros contatos de potenciais interessados na compra de unidades no empreendimento "Kalea Jardins". É relevante destacar que essas interações estão em fase inicial, porém já demonstram um mercado imobiliário mais aquecido e propenso à aquisição. O deal tem potencial de gerar um ganho de capital por cota de **R\$0,30-0,50/cota** no fundo a depender das vendas das unidades. **É importante destacar que este valor será distribuído ao longo do tempo, dado que as vendas estão planejadas para diferentes períodos e envolvem contratos individuais e específicos para cada unidade.**

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

Comentário Macro

Nos Estados Unidos, o dado de inflação foi animador, apontando estabilidade frente a uma expectativa de 0,2%. Talvez mais relevante seja a desaceleração do core (0,16% vs last 0,29%) e do supercore (-0,04% vs last 0,42%). Vale comentar que o PCE (índice de preços de gastos com consumo) - a métrica favorita do FED - desacelerou - em movimento antecipado pelo mercado.

Já no FOMC, o FED demonstrou uma visão relativamente contracionista, mantendo a postura orientada aos dados e indicadores e reafirmando que as decisões serão tomadas reunião a reunião. O Dot Plot mostrou uma alteração na expectativa mediana dos membros do FED de três cortes de juros para um corte de juros em 2024. No entanto, como foi adicionada a expectativa de um corte adicional em 2025, a reação do mercado foi mais branda.

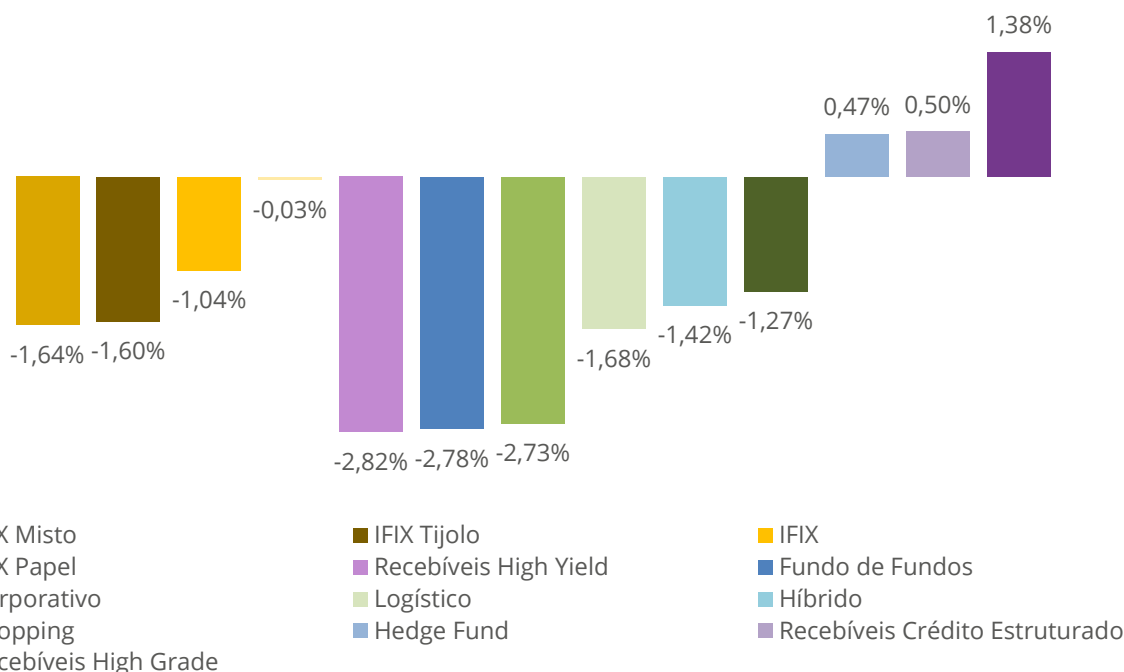
Por fim, o debate dos dois presidenciáveis americanos, também foi ponto de atenção - com o consenso de melhor desempenho de Donald Trump.

Localmente, continuamos em uma tempestade perfeita para abertura dos juros nominais de longo prazo.

Mesmo com notícias aparentemente positivas - um IPCA-15 abaixo do consenso, uma ata do COPOM correta, um bom texto acerca da continuidade da meta de inflação e o primeiro CAGED abaixo das expectativas do ano - não foram suficientes para acalmar o mercado de maneira alguma: notamos abertura de 30-40 bps nas taxas por basicamente toda a curva nominal, agora nas máximas do ano e atingindo níveis antes observados somente no primeiro semestre de 2023. O dólar segue a mesma dinâmica, fechando a semana em patamares antes observados somente em janeiro de 2022 (~5,60). De fato, percebemos que um dos principais motivos para a volatilidade no nosso mercado, são nossos próprios problemas.

Dentre os FIIs, em um mercado mais volátil devido à abertura da curva de juros, os FIIs de High Grade, Crédito Estruturado, e os Hedge Funds foram os únicos a registrar resultados positivos no mês, com variações de 1,38%, 0,50% e 0,47%, respectivamente. São justamente nestes fundos que estamos buscando proteção à volatilidade do mercado. Em contrapartida, o índice IFIX Tijolo apresentou um desempenho negativo de 1,60% no período.

Performance IFIX – MTD 2024



 ESG – Investindo de um Jeito Melhor

É com muita satisfação que comunicamos a publicação do nosso Relatório Anual de Sustentabilidade 2023. Esta é a terceira edição do relatório, que compila as iniciativas e conquistas relacionadas às nossas melhores práticas e marca o quarto ano da formalização do nosso Comitê.

Convidamos os investidores e parceiros a [acessar o relatório](#), que foi publicado em nossa [página dedicada aos temas de Sustentabilidade e Investimentos Sociais em nosso site](#). Esperamos que a leitura seja proveitosa para todos e desde já agradecemos os feedbacks e comentários dos nossos investidores e parceiros!



Estamos também renomeando nosso Comitê ESG para Comitê de Sustentabilidade & Propósito. Sempre nos questionamos se o uso da sigla mais tradicional identificava com clareza nosso propósito de “Fazer Investimentos de um Jeito Melhor” e, como uma evolução de tais discussões, entendemos que a nova nomenclatura indica com maior clareza e assertividade os objetivos do comitê e de nossas ações e atividades nesse campo.

Ao longo do mês de junho, concluímos também a submissão ao GRESB do RBR Log (RBRL11) e do RBR Properties (RBRP11), um processo que novamente contribuiu para a evolução das nossas práticas e procedimentos.

Nossa principal estratégia é o monitoramento de dados ambientais, que incluem a coleta de informação sobre o consumo de energia, de água, dados sobre a gestão de resíduos sólidos e o cálculo de emissões de gases de efeito estufa (GEE). Em setembro, esperamos compartilhar com o mercado os resultados preliminares do assessment. As páginas finais do relatório de sustentabilidade de 2023 já reportam alguns dados de desempenho relevantes dos ativos logísticos e corporativos detidos pela RBR, sendo um compilado decorrente das informações submetidas ao GRESB.

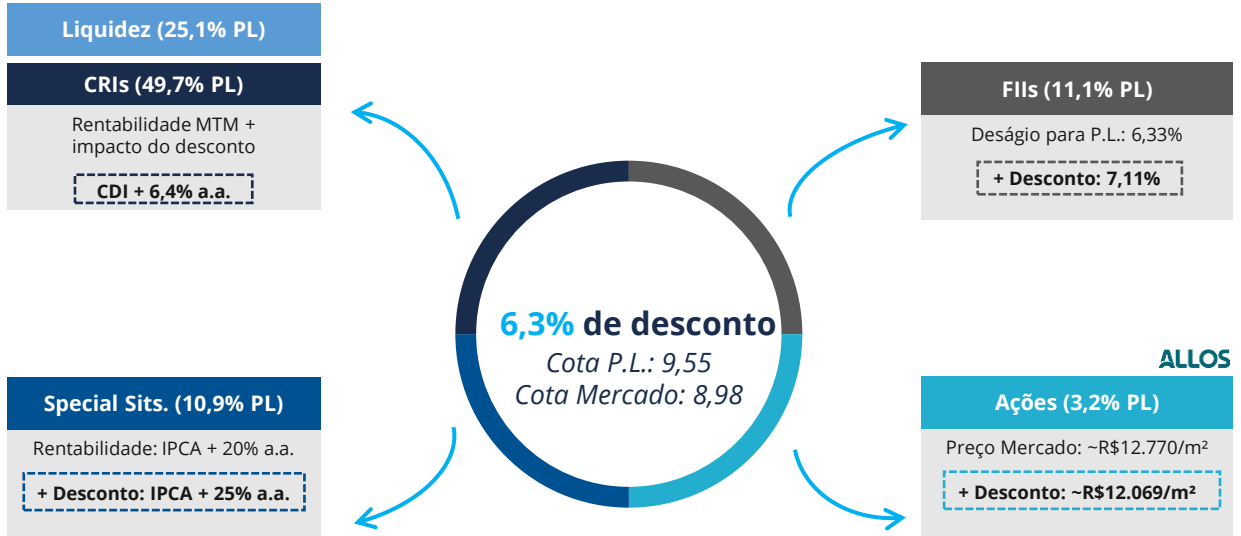


RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Junho 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 adquira 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				
Preço Mercado	Taxa equivalente em IPCA +		Taxa equivalente em CDI +	
	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
8,02	18,8%	17,5%	11,5%	10,2%
8,18	17,8%	16,5%	10,6%	9,3%
8,34	16,8%	15,5%	9,7%	8,4%
8,50	15,9%	14,6%	8,8%	7,5%
8,66	15,0%	13,7%	8,0%	6,7%
8,82	14,2%	12,9%	7,2%	5,9%
Cota Mercado 28/06 8,98	13,3%	12,0%	6,4%	5,1%
9,14	12,6%	11,3%	5,7%	4,4%
9,30	11,8%	10,5%	5,0%	3,7%
9,46	11,0%	9,7%	4,3%	3,0%
9,62	10,3%	9,0%	3,6%	2,3%
9,78	9,6%	8,3%	2,9%	1,6%
9,94	9,0%	7,7%	2,3%	1,0%
10,10	8,3%	7,0%	1,7%	0,4%

Carteira Atual	
PL (28/06)	281.382.086
Alocação em CRI (%PL)	49,7%
Alocação CRIs CDI (%PL)	35,5%
Alocação CRIs IPCA (%PL)	14,2%
Alocação em Caixa	25,1%
Alocação em FIIs	11,1%
Alocação em Special Sits.	10,9%
Alocação em Ações	3,25%
Carteira (28/06)	MTM
CRIs CDI+	4,0%
CRIs IPCA+	10,3%
Duration (Carteira)	2,59

As informações apresentadas não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista

(1) As tabelas apresentadas acima, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em Caixa, FIIs e outros.

(2) Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

Metodologia

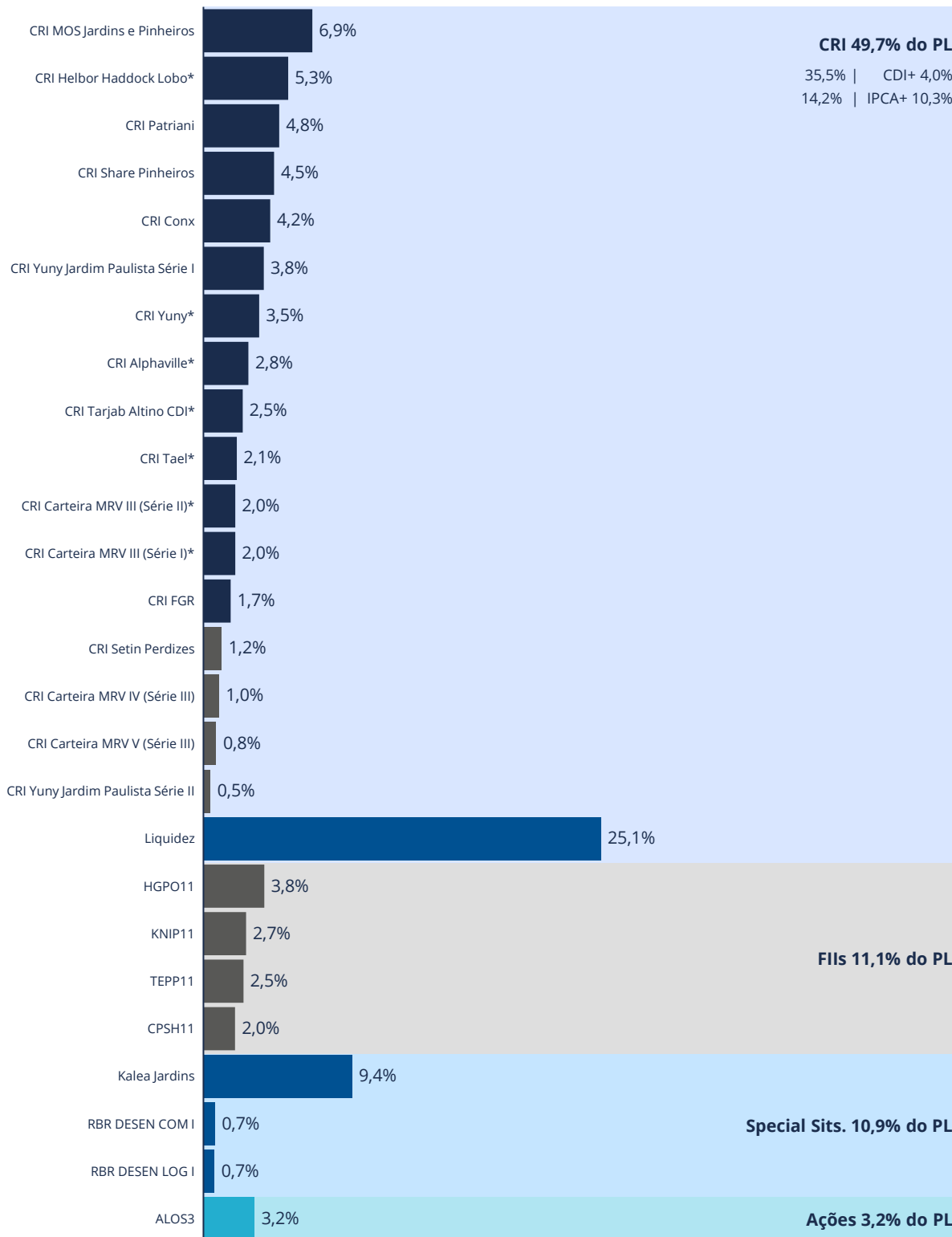
(i) como projeção do CDI até a Duration, a curva Pré divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês

(ii) como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Junho 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%	10,85%	19,55	19,36	6,88%	1,2	dez-25	Financ. Obra	48,0%
CRI Helbor Haddock Lobo*	22L1467751	A	CDI+	3,00%	2,99%	15,24	15,05	5,35%	1,3	jan-26	Corporativo	74,2%
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	13,50	13,48	4,79%	1,6	ago-26	Financ. Obra	81,0%
CRI Share Pinheiros	21D0524815	A+	CDI+	3,50%	3,50%	12,76	12,58	4,47%	3,6	mai-31	Corporativo	68,2%
CRI Conx	24D3160353	A	CDI+	4,75%	5,13%	12,03	11,86	4,22%	3,1	out-43	Corporativo	N/A
CRI Yuny Jardim Paulista Série I	24F1532998	A	IPCA+	9,50%	9,50%	10,73	10,73	3,81%	6,1	jun-30	Financ. Obra	80,2%
CRI Yuny*	21L1281680	A	CDI+	4,30%	3,50%	9,94	9,94	3,53%	0,5	dez-24	Corporativo	59,1%
CRI Alphaville*	24C1980305	A-	CDI+	4,82%	4,50%	8,01	8,01	2,85%	2,4	mar-27	Financ. Obra	26,9%
CRI Tarjab Altino CDI*	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,00	7,00	2,49%	3,1	abr-28	Financ. Obra	45,2%
CRI Tael*	22G1401749**	A+	CDI+	3,44%	3,28%	5,95	5,96	2,12%	3,2	abr-30	Financ. Obra	74,2%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,66	5,66	2,01%	2,9	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,66	5,66	2,01%	2,9	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI FGR	23L1279637	A	IPCA+	9,50%	9,85%	4,92	4,86	1,73%	4,1	dez-33	Financ. Obra	45,2%
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	3,28	3,28	1,16%	1,0	jul-25	Estoque	18,1%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	9,09%	2,35	2,79	0,99%	5,6	ago-35	Carteira Pulv.	66,6%
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	12,09%	2,42	2,31	0,82%	6,2	nov-35	Carteira Pulv.	44,4%
CRI Yuny Jardim Paulista Série II	24F1533018	A	CDI+	6,00%	6,00%	1,30	1,30	0,46%	0,5	jun-25	Financ. Obra	80,2%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,21%* 10,04%	4,01% 10,32%	140,3	139,8	35,46% 14,23%	2,6	-	-	58%

* 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;

** As posições indicadas representam um agrupamento de mais de um código CETIP. CRI Tael: 22G1401749, 22H2625804, 22H2625803.

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

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

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jun-24	mai-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	265.838	507.430	1.919.355	2.537.952	2.793.022
Ganho Capital	34.483	298.663	7.314.453	9.985.164	15.425.358
CRI	1.992.412	1.361.456	8.287.938	17.852.632	50.783.553
Liquidez	487.628	573.867	1.994.317	2.779.733	4.352.430
Total Receitas	2.780.361	2.741.416	19.516.062	33.155.482	73.354.363
(-) Despesas	(311.604)	(341.539)	(2.767.273)	(4.208.118)	(8.455.721)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(6.896,5)	(59.732)	(1.455.899)	(1.995.294)	(2.826.296)
Resultado	2.461.860	2.340.145	15.292.890	26.952.070	62.072.346
(-) Reservas	779.692	901.408	(604.080)	(695.722)	(1.370.848)
Rendimento Distribuído	3.241.552	3.241.552	14.688.810	26.256.348	60.701.498
% Resultado	131,7%	138,5%	96,0%	97,4%	97,8%
Dividendo (R\$/cota)*	R\$ 0,110	R\$ 0,110	R\$ 0,498	R\$ 0,891	R\$ 4,343

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

Reserva atual: R\$ 0,047 /cota



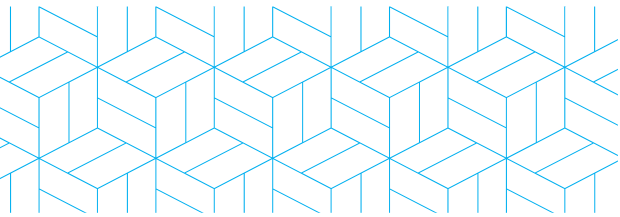
Mercado Secundário

Negociação	jun-24
Cotas Negociadas	2.503.291
Cotação Fechamento	R\$ 8,98
Volume Total (R\$'000)	R\$ 22.849
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.142

Cotação Histórica Ajustada ao Desdobramento



Special Situations



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Junho 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'

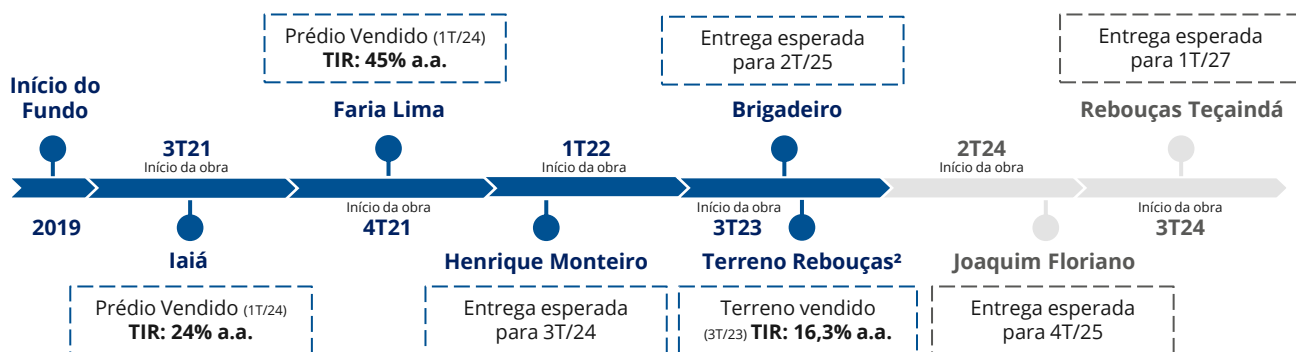
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

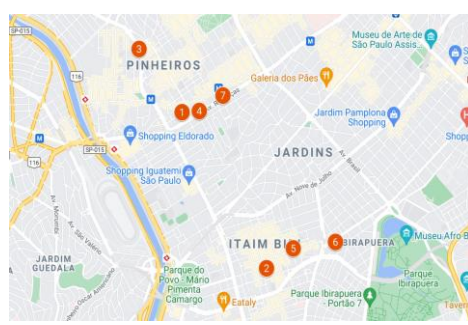
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~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	Iaia	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.

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

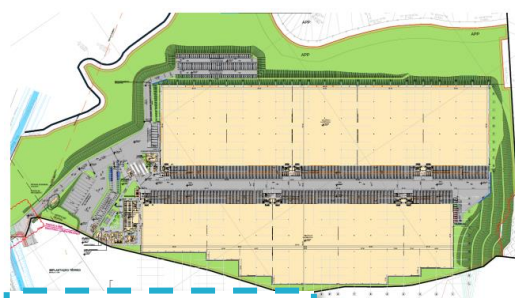
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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



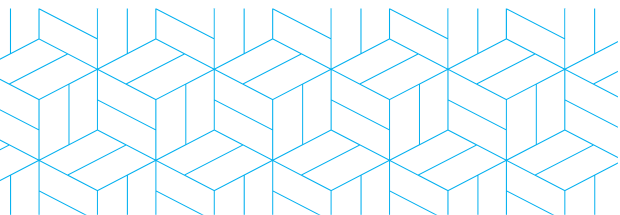
40.000,00
R\$/m²

Custo de aquisição

Preço de Venda Estimado

20%
a.a.
TIR

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Junho 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

25,13%

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

21,59%

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

Junho 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

1,81%



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

1,16%



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

Junho 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 FII

Junho 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

Junho 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.



CRI Yuny Jardim Paulista Série I

Devedor	Yuny Incorporadora
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	IPCA + 9,5%
Vencimento	Jun-30

Operação exclusiva RBR para financiamento à aquisição de terreno e posterior desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Paulista pela Yuny Incorporadora. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e mais de 84 empreendimentos entregues. O CRI conta com sólidas garantias atreladas ao projeto incluindo o imóvel, SPE e recebíveis, bem como fiança corporativa da incorporadora e pessoal dos sócios.



CRI Yuny Jardim Paulista Série II

Devedor	Yuny Incorporadora
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	CDI + 6,00%
Vencimento	Jun-25

Operação exclusiva RBR para financiamento à aquisição de terreno e posterior desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Jardim Paulista pela Yuny Incorporadora. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e mais de 84 empreendimentos entregues. O CRI conta com sólidas garantias atreladas ao projeto incluindo o imóvel, SPE e recebíveis, bem como fiança corporativa da incorporadora e pessoal dos sócios.



CRI Conx

Devedor	Conx OP01 Ltda.
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	CDI + 4,75%
Vencimento	Out-43

Operação de antecipação de resultado de empreendimentos localizados em São Paulo com a incorporadora e construtora Conx, empresa com mais de 33 anos de experiência voltados para o mercado imobiliário em São Paulo tanto em alto e médio padrão quanto MCMV. O CRI conta com sólidas garantias atreladas aos projetos incluindo os imóveis, SPEs e recebíveis, bem como fiança corporativa da incorporadora e pessoal dos sócios.



Outras Informações

Objetivo:	Histórico Emissões	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	<table><tr><th>Emissão</th><th>Data</th><th>Cotas Emitidas</th><th>Cotas Total</th></tr><tr><td>1ª</td><td>jun/21</td><td>443.750</td><td>443.750</td></tr><tr><td>2ª</td><td>jul/21</td><td>1.436.938</td><td>1.880.688</td></tr><tr><td>3ª</td><td>out/23</td><td>331</td><td>1.881.019</td></tr><tr><td>Split 1:10</td><td>dez/23</td><td>-</td><td>18.810.190</td></tr><tr><td>4ª</td><td>mar/24</td><td>10.658.469</td><td>29.468.659</td></tr></table>	Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total	1ª	jun/21	443.750	443.750	2ª	jul/21	1.436.938	1.880.688	3ª	out/23	331	1.881.019	Split 1:10	dez/23	-	18.810.190	4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659	Adm. e Gestão: <table><tr><th>Valor contábil do PL (R\$ MM)</th><th>Taxa</th></tr><tr><td>Até 150</td><td>1,30%</td></tr><tr><td>De 150 até 350</td><td>1,29%</td></tr><tr><td>De 350 até 600</td><td>1,28%</td></tr><tr><td>De 600 até 800</td><td>1,27%</td></tr><tr><td>De 800 até 1000</td><td>1,26%</td></tr><tr><td>Acima de R\$ 1 bilhão</td><td>1,25%</td></tr></table>	Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa	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%
Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total																																					
1ª	jun/21	443.750	443.750																																					
2ª	jul/21	1.436.938	1.880.688																																					
3ª	out/23	331	1.881.019																																					
Split 1:10	dez/23	-	18.810.190																																					
4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659																																					
Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa																																							
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%																																							
Periodicidade dos Rendimentos:	Benchmark	Performance:																																						
Mensal	IPCA + Yield IMA-B 5	20% > Benchmark																																						
Prazo de Duração:																																								
Indeterminado																																								
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.



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