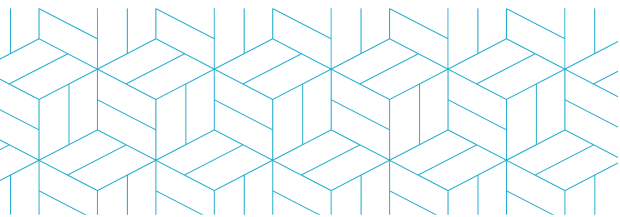


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 283.980.654,61

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,64

+ Reserva Lucros
R\$ 0,040 /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**

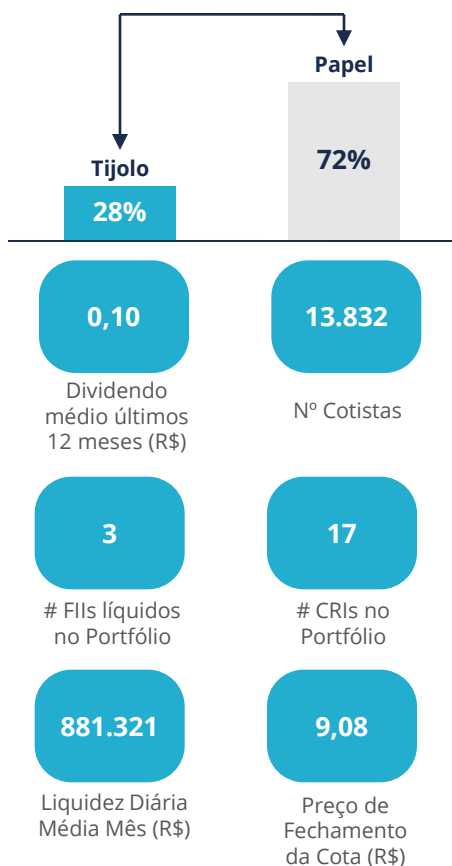
[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação por Categoria



Resumo	jul-24	jun-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,090	0,110	0,710	1,215	4,737
Dividend Yield	12,6% a.a.	15,7% a.a.	13,8% a.a.	13,4% a.a.	15,4% a.a.
Retorno Patrimonial	0,92%	1,40%	6,19%	12,02%	57,67%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,92%	1,40%	6,79%	12,98%	60,03%
RBRX11 Mercado	2,34%	-3,11%	4,40%	10,95%	50,83%
IFIX	0,52%	-1,04%	1,61%	5,24%	22,14%
CDI	0,91%	0,79%	6,17%	11,45%	38,83%

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)

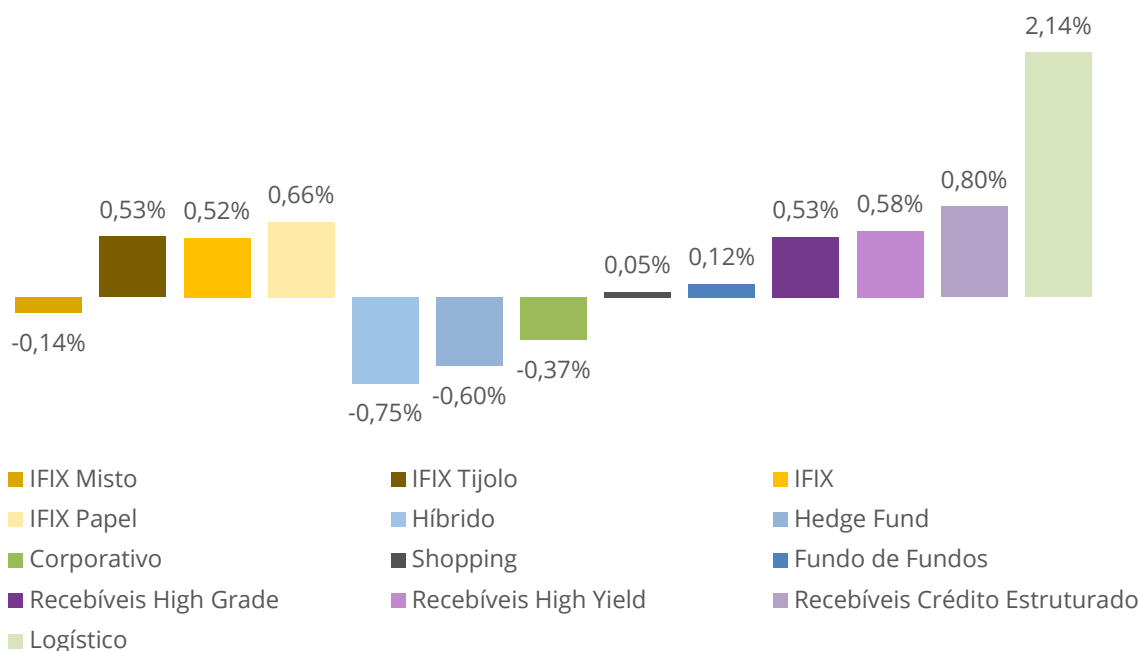
Comentário Macro

Nos Estados Unidos, tivemos um dado de ADP Employment (indicador periódico de emprego) abaixo das expectativas (122k vs. est. 150k). Ainda, no mesmo dia, a decisão do FOMC foi de manutenção da taxa de juros - fato largamente antecipado pelo mercado. Isso, em conjunto com o dado de empregos mais cedo, gerou uma tendência de queda nas taxas das treasuries - o título de 10 anos terminou a negociação no mês no patamar próximo de 4,0% a.a.. Não bastasse isso, tivemos um número de ISM Manufacturing (indicador de atividade industrial) bastante abaixo das expectativas (46.8 vs. est. 48.8). A partir de então, o trade de recessão americana começou a ganhar corpo - gerando uma quebra de correlações, com equities e juros caindo simultaneamente. A cereja do bolo que intensificou esse movimento foi o NFP (indicador de empregabilidade) muito abaixo das expectativas (114k vs. est. 175k), em conjunto com uma taxa de desemprego crescente (4.3% vs. last 4.1%). O dado da taxa de desemprego, inclusive, indicou o que é conhecido como Sahm Rule - se a média de 3 meses do indicador ficar 0,5 pontos percentuais ou mais acima da média de 3 meses dos últimos 12 meses, é um sinal de recessão. O mercado agora não discute mais a possibilidade de corte de juros em setembro, mas sim sua magnitude: é precificada uma probabilidade de quase 70% de 50 bps de corte, ao invés de 25bps - com alguns players inclusive defendendo um corte entre reuniões do FOMC.

No Brasil, notamos indícios da resiliência do mercado de trabalho, com um CAGED superando as expectativas e uma PNAD reduzindo 20bps MoM. No COPOM, não tivemos surpresas em relação ao resultado - manutenção unânime da SELIC. No entanto, embora a comunicação tenha sido mais contracionista que as anteriores, alguns players de mercado sentiram que o documento deveria ter sido ainda mais enfático, enfatizando a possibilidade de aumento de juros nas próximas reuniões - principalmente considerando o estado do mercado de trabalho, a situação fiscal e o nível do câmbio - que impactam diretamente na deterioração das expectativas de inflação. Mesmo com esses fatores, o movimento internacional foi o grande driver da semana, com o DI-127 chegando a fechar 50 bps na última semana de julho - com contribuição modesta da inflação implícita e majoritária do juro real.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil devido à manutenção da curva da NTN-B, os FIIs de recebíveis continuam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance de 0,66% vs. IFIX Tijolo de 0,53%.

Performance IFIX – MTD 2024



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | **Relatório Mensal**

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em julho de 2024, foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão WT RBR Log, em Cajamar, ativo do RBR LOG (RBRL11). O poço artesiano atende 100% da demanda de água de toda a operação do galpão. Antes de sua instalação, o condomínio era abastecido totalmente por caminhão pipa, com custo elevado, cuja qualidade da água pode variar, e com emissão de aproximadamente 7,5 toneladas de CO2/mês.



Com o novo sistema, o ativo atingiu a "independência hídrica", com fornecimento de água de excelente qualidade para os locatários. Além de todos esses benefícios, foi possível reduzir em, aproximadamente, 50% o custo de consumo de água para os condôminos, o que aumenta a atratividade do galpão para os locatários.

São melhorias como essas que a RBR busca promover nos ativos sob sua gestão, com impacto efetivo. Melhorar a eficiência hídrica e energética de nossos ativos gera benefícios a todos envolvidos (locatários, usuários e toda a comunidade impactada pelo ativo).

Agradecemos à Neowater (responsável pelo projeto e execução) pela parceria e à Innova (administradora do condomínio) pelo apoio!

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!



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Ago/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,09/cota**, **DY de 12,6% a.a.** sobre Cota de fechamento de Jul/24, pagos em 22/Ago aos detentores das cotas em 14/Ago(Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,04/cota**.

Movimentações -

O mês de julho foi caracterizado por um cenário macroeconômico local ainda bastante volátil, com a curva da **Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) - 2035 permanecendo acima de 6,0% a.a.** Essa situação continua a impactar diretamente no investimento imobiliário, especialmente no segmento de tijolo.

Seguimos com uma alocação em investimentos com menor sensibilidade à volatilidade macro. Assim, nos beneficiando da esteira de crédito da RBR pretendemos liquidar, durante o mês de agosto, mais 5 operações de crédito no volume total de, aproximadamente, R\$40 milhões. São operações **com ótimo carregamento e amarradas à excelentes garantias**. Com isso, **mais de 80% dos recursos da 4ª emissão de cotas já terão sido alocados, tanto em CRIs, quanto Special Sits**.

Além dos books de CRI e FII comentados acima, a ALLOS (BVMF: ALOS3), que representa 3,2% do P.L. do fundo, reportou um bom segundo trimestre. A empresa se destacou também pelo programa intenso de recompra de ações + alta de dividendos, totalizando mais de R\$ 1,1 bi de retorno total para os acionistas. O foco de expansão das empresas tem sido em projetos brownfield, junto com revitalizações de ativos. **Atualmente está sendo operado próximo de 9,0x P/FFO, sendo que a média histórica é próximo de 14x, a empresa segue com valuation atrativo**.

Por fim, em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês com **28% do PL Tijolo (vs. 25,2% em Jun/24) e 72% do PL papéis (vs. 74,8% em Jun/24)**.

Destravas de Valor - [É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas abaixo não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.]

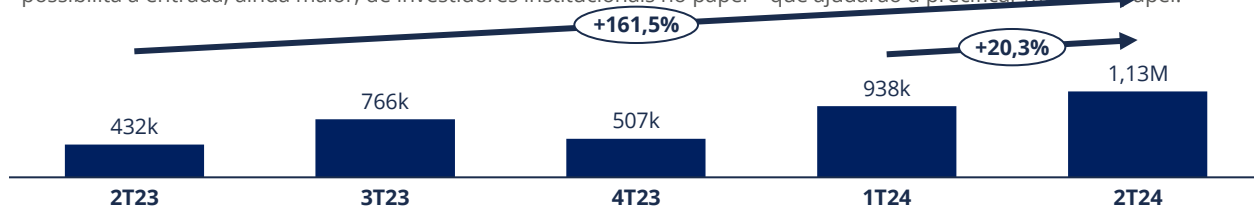
Conforme explicado em relatórios passados, o dividendo distribuído de R\$0,11/cota, entre maio e julho, é justificado, principalmente, pelo ganho de capital obtido com o "FL 4440". Já para este mês, voltamos com a distribuição de dividendos próximo do FFO do fundo de R\$0,09/cota (aproximadamente CDI+4% isento). Em complemento, contamos com algumas destravas de valor interessantes para o restante do ano, que podem somar ao valor recorrente. **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 5,4% 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\$ 0,105/cota no RBR Plus**.

Em complemento, começamos 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 mais aquecido. O deal tem potencial de gerar um ganho de capital por cota de **R\$0,26/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**.

Liquidez diária do fundo -

Por fim, um importante KPI observado ao longo do 1º semestre no RBR Plus foi a notável evolução da liquidez média diária do fundo. **O RBRX11 teve um aumento de 161,5% da sua liquidez em relação ao 2T/23**. Isso é importante, pois possibilita a entrada, ainda maior, de investidores institucionais no papel - que ajudarão a precificar melhor o papel.



Estratégia de Alocação -

De forma a transmitir nossa percepção de risco e retorno no universo de investimentos imobiliários, alteramos neste mês marginalmente a nomenclatura das classes de ativos para: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**.

Estas alterações refletem como nossa visão de investimentos imobiliários evoluiu do início do fundo para cá.

A seguir apresentamos o portfólio de acordo com as nomenclaturas acima.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

O fundo investe em classes de ativos diversificadas e complementares, que se divide em cinco principais categorias: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**. Cada uma dessas categorias possui um nível de retorno esperado e de risco associado.

Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo ¹	Retorno Alvo	% PL
Papel	Liquidez	Títulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	26,6%
Papel	Crédito	CRIs	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	42,5%
		FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA+8% a.a.	2,6%
Tijolo	Tijolo	FIs & ativo direto	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA+8% a.a.	5,4%
		FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA+12% a.a.	4,5%
Tijolo	Desenvolvimento	SPE, FIs, ativo direto e CRIs	Ativos "off-market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA+15% a.a.	14,8%
Tijolo	Ações	Ações	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA+15% a.a.	3,3%

- Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo
- HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco

100%

Diferenças entre RBRF & RBRX

O Alpha e o Plus possuem mandatos de investimento amplos, sendo a principal diferença entre eles a forma como realizam os investimentos. **O Plus tem a liberdade de investir diretamente em Tijolo, Desenvolvimento e Ações, enquanto o Alpha somente via FII e CRI.**

	Direto		Via FII/CRI	
	RBRF11	RBRX11	RBRF11	RBRX11
Liquidez	✓	✓	✓	✓
Crédito	✓	✓	✓	✓
Tijolo	✗	✓	✓	✓
Desenvolvimento	✗	✓	✓	✓
Ações	✗	✓	✓	✓

RBRX11 com maior capacidade de alocação, sofisticação e reduzindo taxas a serem pagas a terceiros

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Classe de Ativos

O RBRX11 possui um perfil de alocação pautado em fundamentos de tijolo, localização e governança, além de uma análise cuidadosa dos ciclos imobiliário e macroeconômico. Isso permite ajustar a composição do fundo de acordo com as condições de mercado. Com isso, o fundo buscará diversificar os investimentos em cinco principais classes de ativos : **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez.**

TIJOLO

Ativos "off-market", com foco na qualidade e governança alinhada, além de FIIs de tijolo com olhar tático

9,9% do P.L.



HGPO11 - 5,4% do P.L.



TEPP11 - 2,6% do P.L.



CPSH11 - 2,0% do P.L.

- ✓ Ativos "off market" menos sensíveis a volatilidade do mercado, e com objetivo de valorização no longo prazo
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento de tijolo e foco no ganho de capital + carregos

Ativos "Off-Market"

FIIs

IPCA + 8% a.a.
Retorno Alvo
> IPCA + 12% a.a.
Retorno Alvo

CRÉDITO

CRI's que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, além de FIIs de CRI com olhar tático

45,2% do P.L.



CRI Conx - 7,0% do P.L.



CRI Share Pinheiros - 4,4% do P.L.



KNIP11 - 2,6% do P.L.

- ✓ CRI's "Middle" ou "High" grade originados e estruturados pelo time de crédito da RBR
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento e foco em ganho de capital + carregos

CRI's "HG" & "CE"

FIIs

NTNB + 150-600 bps.
Retorno Alvo
> IPCA + 10 a.a.
Retorno Alvo

DESENVOLVIMENTO

Ativos "off-market", com foco em qualidade e governança alinhada em diferentes segmentos

14,8% do P.L.



Kalea Jardins - 9,3% do P.L.



RBR Desenv. Com. - 1,1% do P.L.



RBR Desenv. Log. - 0,6% do P.L.

- ✓ Desenvolvimento de ativos oportunistas
- ✓ Foco nos segmentos logístico, residencial e comercial

> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo

AÇÕES

Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital

3,3% do P.L.

LIQUIDEZ

Alocação temporária com objetivo de maximizar rentabilidade do caixa de curto prazo

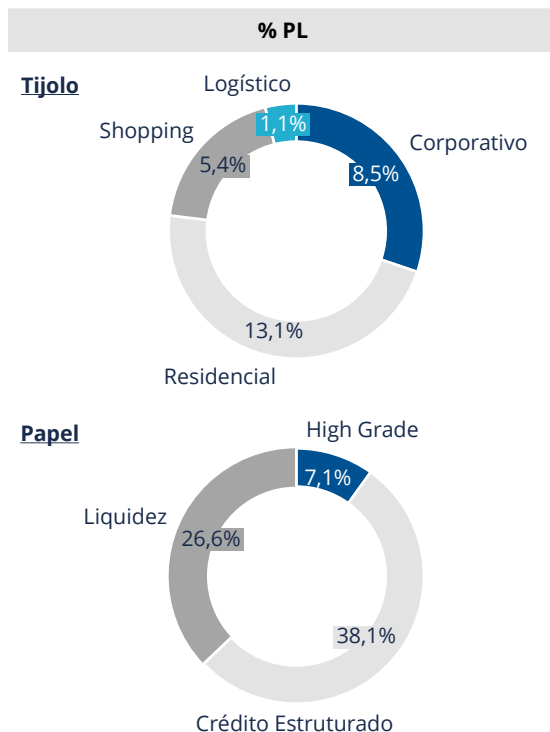
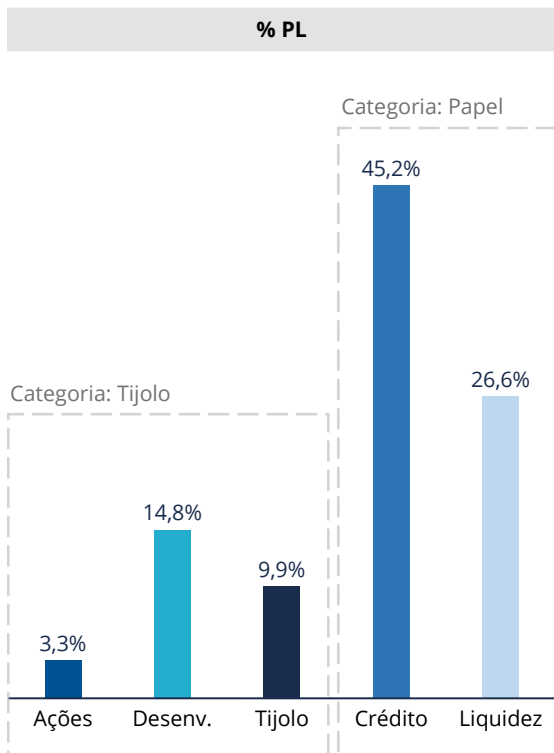
26,6% do P.L.

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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

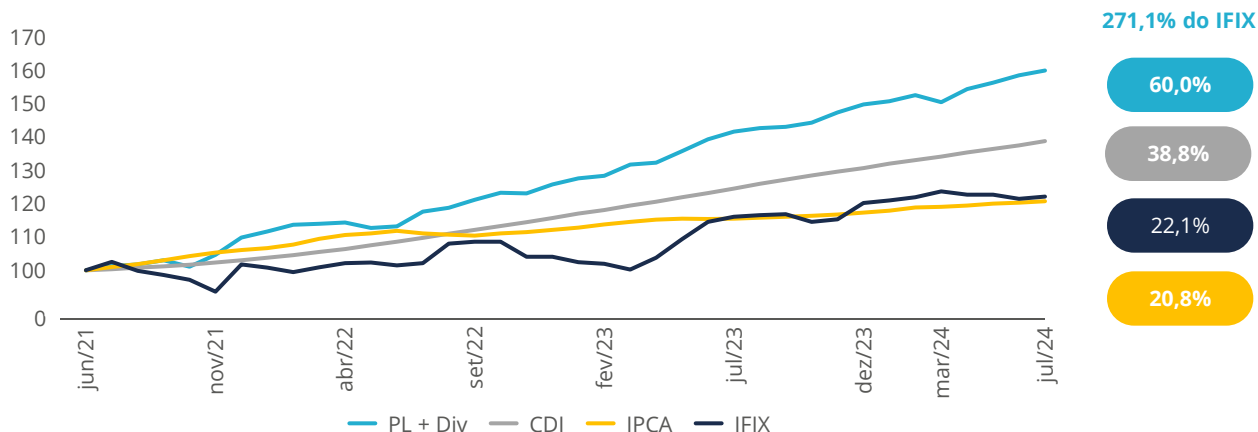


Reforçamos que o **RBR Plus é um FII Hedge Fund com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez, visando o foco em retorno total ao cotista**, isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias que possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo**, mas que não necessariamente geram fluxo mensal e constante ao fundo

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**.

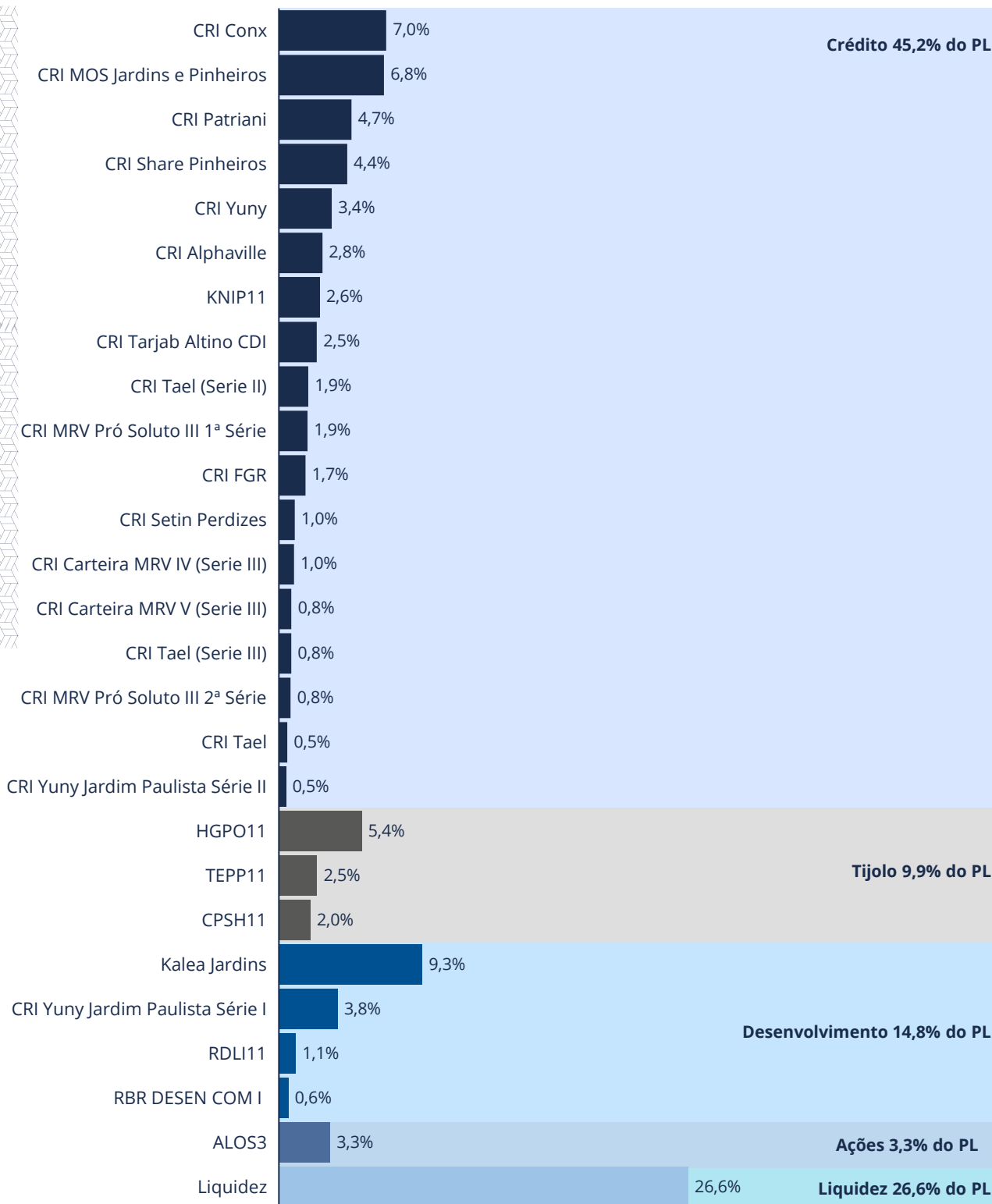


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FIIJulho 2024 | **Relatório Mensal** **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 Conx	24D3160353	A	CDI+	4,75%	5,13%	20,06	19,79	7,0%	3,0	out-43	Corporativo	62,8%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688	BBB+	IPCA+	10,00%	10,93%	19,57	19,37	6,8%	1,1	dez-25	Financ. Obra	48,5%
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	13,42	13,40	4,7%	1,5	ago-26	Financ. Obra	81,0%
CRI Share Pinheiros	21D0524815	A+	CDI+	3,50%	3,50%	12,77	12,58	4,4%	3,5	mai-31	Corporativo	68,2%
CRI Yuny Jardim Paulista Série I	24F1532998	A	IPCA+	9,50%	8,42%	10,87	11,52	4,1%	5,9	jun-30	Financ. Obra	80,0%
CRI Yuny*	21L1281680	A	CDI+	4,30%	3,50%	9,75	9,75	3,4%	0,4	dez-24	Corporativo	58,0%
CRI Alphaville*	24C1980305	A-	CDI+	4,82%	4,50%	8,02	8,02	2,8%	2,2	mar-27	Financ. Obra	26,9%
CRI Tarjab Altino CDI*	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,00	7,00	2,5%	3,0	abr-28	Financ. Obra	45,3%
CRI Tael*	22G1401749**	A+	CDI+	3,44%	3,28%	5,96	5,95	2,1%	3,1	abr-30	Financ. Obra	74,2%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,40	5,40	1,9%	2,8	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	5,26	5,26	1,9%	2,8	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI FGR	23L1279637	A	IPCA+	9,50%	9,65%	4,91	4,89	1,7%	4,0	dez-33	Financ. Obra	45,1%
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	2,93	2,93	1,0%	0,9	jul-25	Estoque	16,2%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	8,84%	2,32	2,79	1,0%	5,5	ago-35	Carteira Pulv.	64,2%
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,81%	2,37	2,30	0,8%	6,1	nov-35	Carteira Pulv.	66,9%
CRI Yuny Jardim Paulista Série II	24F1533018	A	CDI+	6,00%	6,00%	1,19	1,19	0,4%	0,5	jun-25	Financ. Obra	80,0%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,46%* 10,03%	4,28% 9,98%	131,8	132,1	32,1% 14,4%	2,7	-	-	62%

* 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;

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jul-24	jun-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	510.590	265.838	2.429.945	2.848.426	3.303.612
Ganho Capital	-	34.483	7.314.453	9.967.112	15.425.358
CRI	1.752.347	1.992.412	10.040.284	17.858.500	52.535.900
Liquidez	513.251	487.628	2.507.568	3.244.466	4.865.682
Total Receitas	2.776.188	2.780.361	22.292.250	33.918.503	76.130.551
(-) Despesas	(311.188)	(311.604)	(3.078.460)	(4.309.708)	(8.766.909)
(-) IR sobre Ganho de Capital		(6.897)	(1.455.899)	(1.991.684)	(2.826.296)
Resultado	2.465.000	2.461.860	17.757.890	27.617.111	64.537.347
(-) Reservas	187.179	779.692	(416.901)	(777.340)	(1.183.669)
Rendimento Distribuído	2.652.179	3.241.552	17.340.989	26.839.771	63.353.677
% Resultado	107,6%	131,7%	97,7%	97,2%	98,2%
Dividendo (R\$/cota)*	R\$ 0,090	R\$ 0,110	R\$ 0,588	R\$ 0,911	R\$ 4,433

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

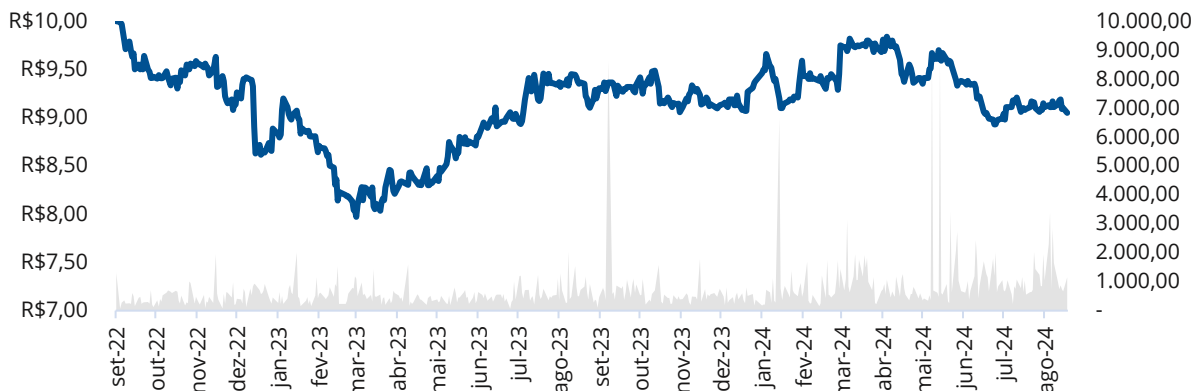
Reserva atual: R\$ 0,040 /cota



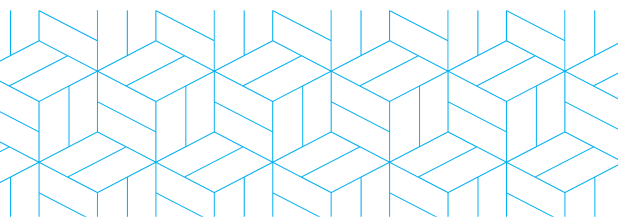
Mercado Secundário

As cotas do RBR Plus (RBRX11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Junho/2022. A partir de 2024, notamos uma significativa melhoria na liquidez do fundo, com um aumento de 161,5% no volume negociado do 2T/23 ao 2T/24. No mês de julho, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 881k e foram negociadas 2.223.843 cotas.

Preço/Cota (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



Ativos “off-market”



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium.

'Big Numbers'

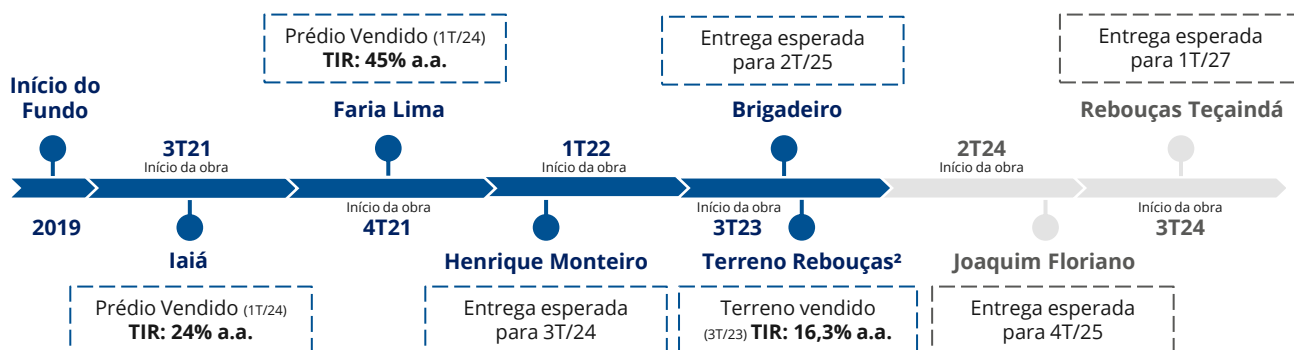
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

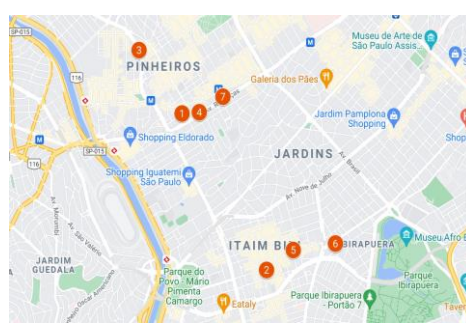
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~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 2808" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Logístico I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto.

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

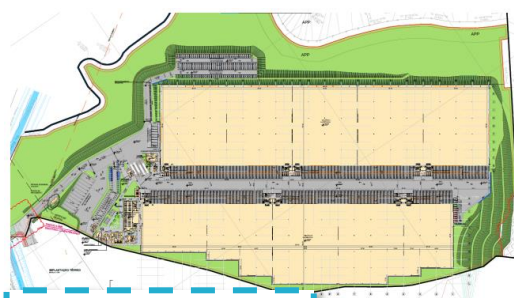
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | Kalea Jardins

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



Rua da Consolação, 3288

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

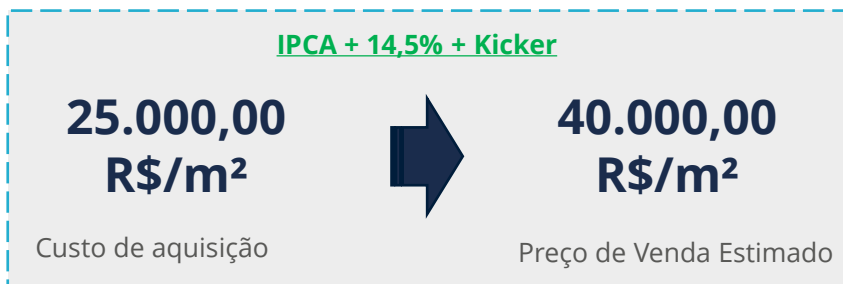


Transação e Potencial de Retorno

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

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

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



20%
a.a.
TIR

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

CRI Yuny Brigadeiro – Séries I e III

O CRI tem como finalidade a aquisição de um terreno localizado na Alameda Lorena, endereço nobre da cidade de São Paulo, para posterior desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão.

'Overview' do Projeto

21.955 m²
Área Privativa

5.494 m²
Área de Terreno

280 e 350 m²
Área das Unidades

Quadra de tênis oficial + Piscina com raia (25m) Lazer

'Highlights' da Operação

- ✓ Operação **originada e estruturada pela RBR**;
- ✓ Terreno localizado no Jardim Paulista, **um dos bairros mais nobres de São Paulo**;
- ✓ A Yuny tem sólida experiência no mercado residencial, com **27 anos de Track Record e mais de 80 empreendimentos entregues**;
- ✓ O CRI conta com **sólidas garantias** atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios;



Transação e Potencial de Retorno

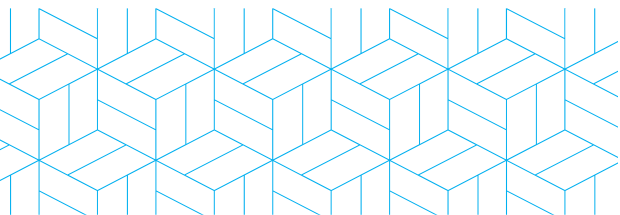
A operação conta com três séries, sendo a Série I e Série III emitidas a IPCA + 9,50% (vencimento em 2030), com retorno esperado acima de IPCA + 12,50%, em função de prêmios e resultados adicionais ligados à performance do empreendimento – valor, velocidade e fluxo de vendas. A Série II possui uma remuneração de CDI + 6,0%, com vencimento em 2025.

O volume total de emissão é de R\$ 135 milhões, a serem desembolsados de acordo com o cronograma de aprovações do projeto, conforme superação de determinadas etapas.

A operação conta garantias reais imobiliárias sólidas atreladas ao projeto, incluindo a alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE e cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas, bem como fiança da incorporadora e dos sócios da empresa.

IPCA + 12%-15% a.a.
Retorno Alvo

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 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 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

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

Julho 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.

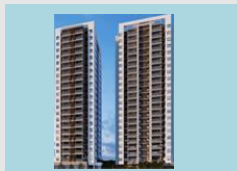
Principais Garantias

- 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

Julho 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 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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

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.



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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tarjab Altino

Devedor	Tarjab
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 Alphaville

Devedor	RESERVA ALPHA DOM PEDRO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição*	CDI + 4,82%
Vencimento	Mar-27

Operação de financiamento de término de obra do empreendimento residencial horizontal de alto padrão localizado Campinas a ser realizado pela Alphaville, empresa com mais de 20 anos de experiência no setor habitacional com foco em São Paulo e de capital aberto. A operação conta com Aval, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas da SPE devedora e Cessão Fiduciária de recebíveis.



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.



CRI Yuny Jardim Paulista Série II

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

Operação estruturada pela 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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2024 | Relatório Mensal

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	Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total	Adm. e Gestão:	
Periodicidade dos Rendimentos:	1ª	jun/21	443.750	443.750	Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa
	2ª	jun/22	1.436.938	1.880.688	Até 150	1,30%
	3ª	out/23	331	1.881.019	De 150 até 350	1,29%
	Split 1:10	dez/23	-	18.810.190	De 350 até 600	1,28%
	4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659	De 600 até 800	1,27%
					De 800 até 1000	1,26%
Mensal	Benchmark				Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Prazo de Duração:					Performance:	
Indeterminado					20% > Benchmark	
Informações do Fundo:						
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário						
CNPJ: 41.088.458/0001-21						
Informações do Administrador:						
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM						
CNPJ: 59.281.253/0001-23						

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

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



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