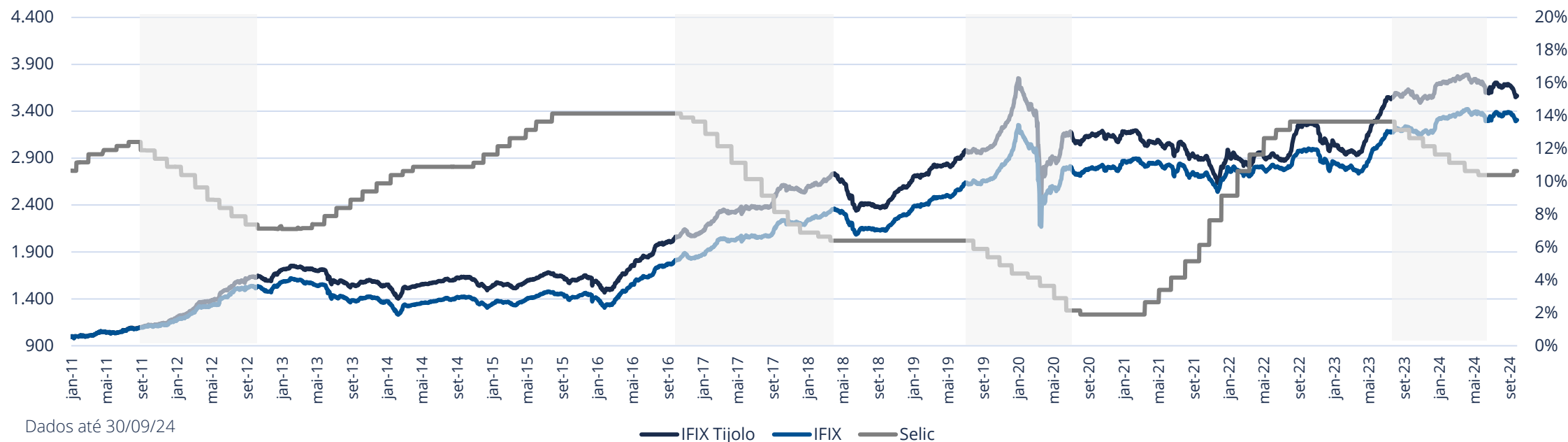


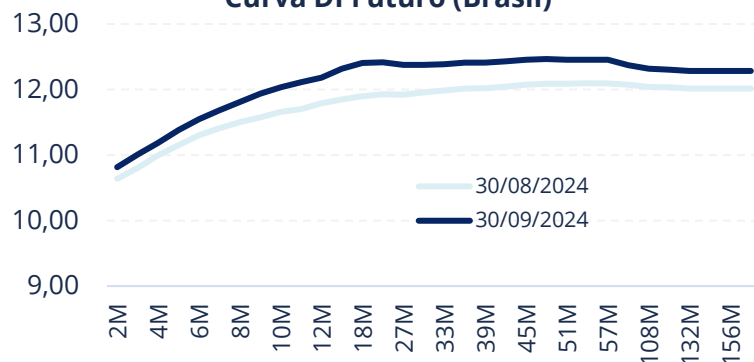


RBRX11 | LIVE - CONVERSA COM O GESTOR
(02/10/2024)

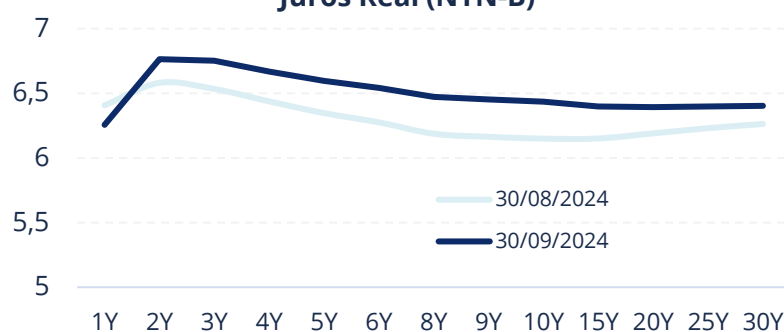
Movimento do Ciclo Imobiliário



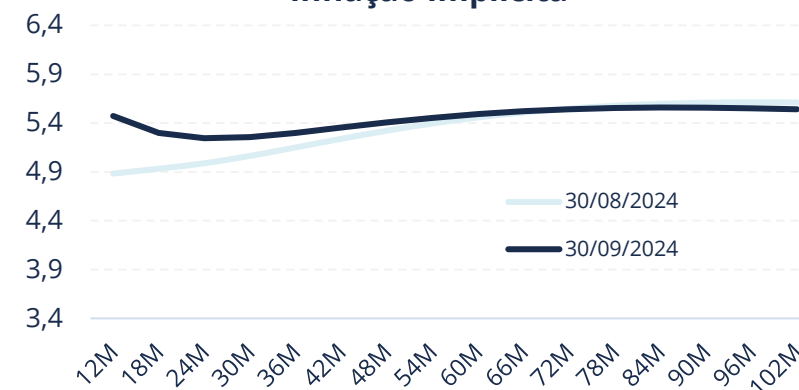
Curva DI Futuro (Brasil)



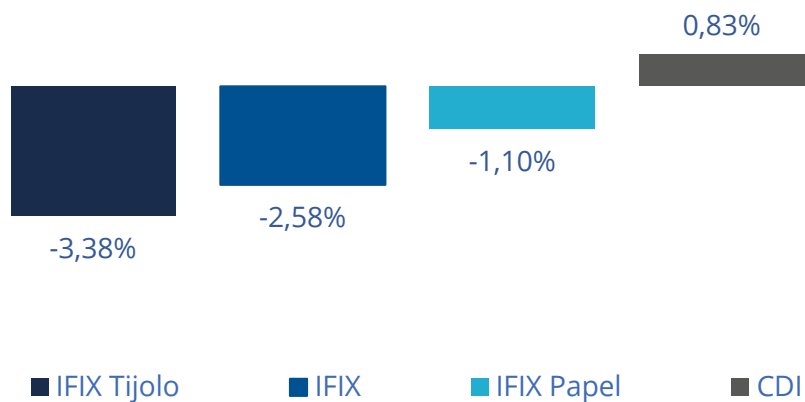
Juros Real (NTN-B)



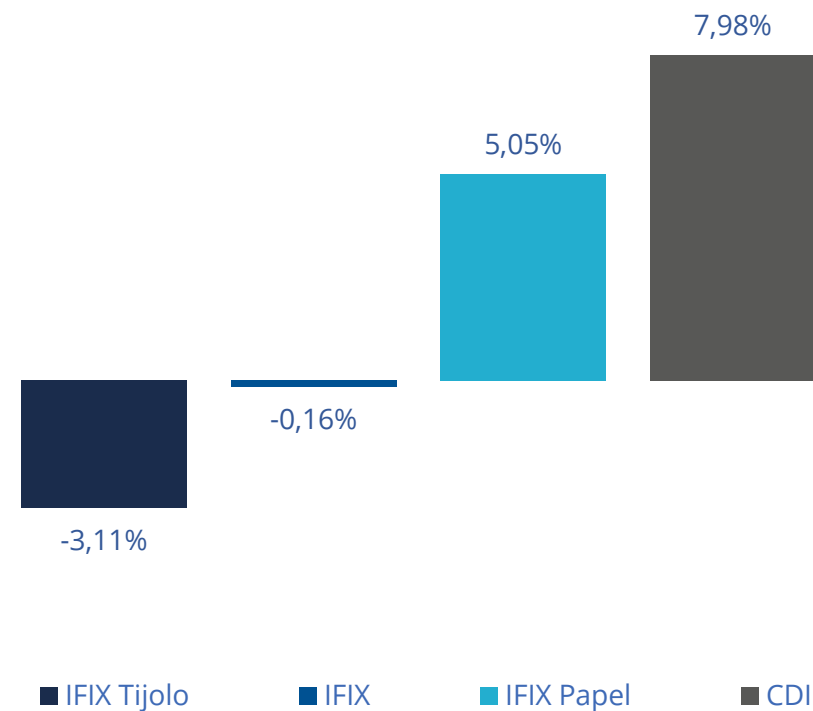
Inflação Implícita



IFIX MTD (09/24)

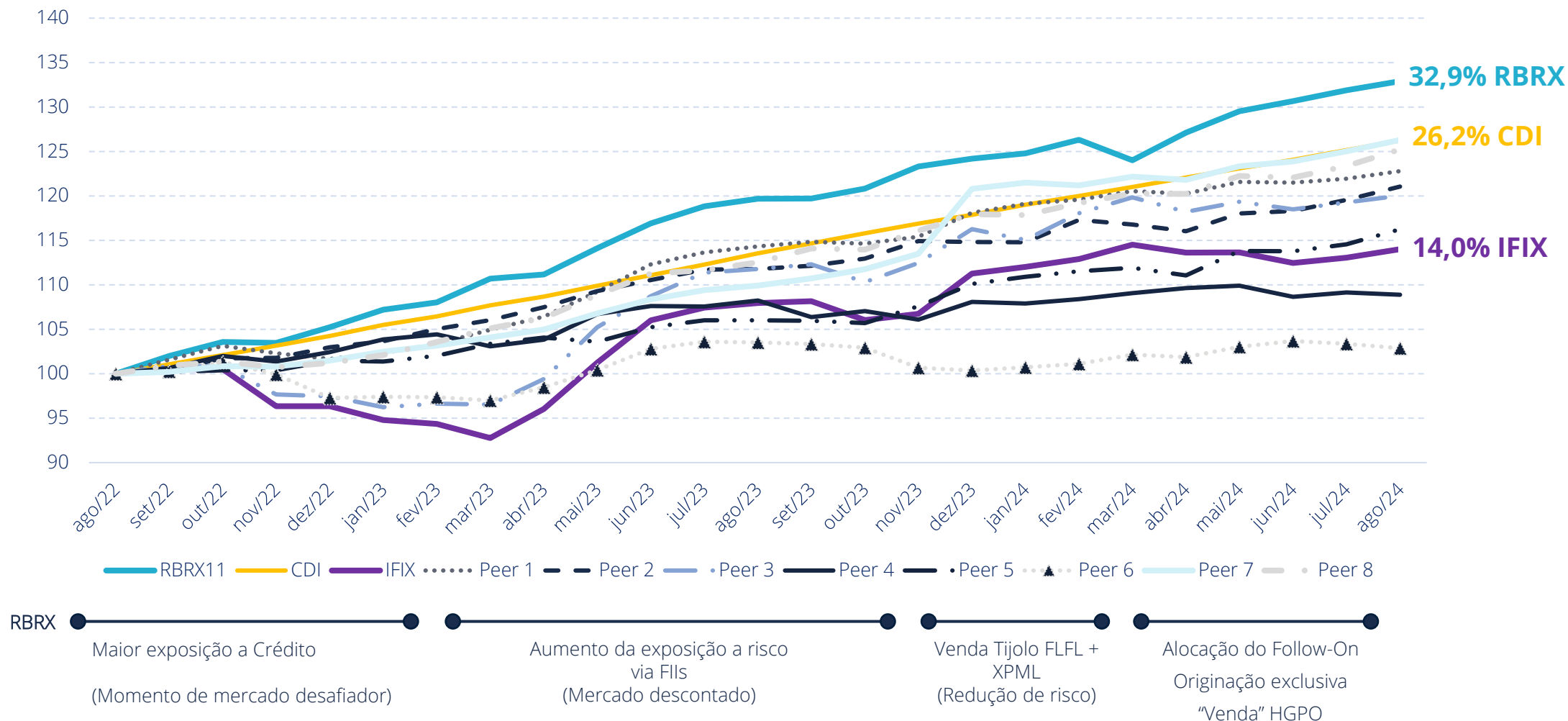


IFIX YTD (09/24)



Análise de Mercado | Performance Patrimonial RBRX (IPO)

Performance PL + Dividendos IPO (Ago/22)



RBRX11 | Case HGPO11

Investimento em edifícios boutique no Itaim - São Paulo - SP



HGPO11 (7,8% do P.L.)

O HGPO11, maior exposição de Tijolo do RBRX, aprovou em AGE realizada no dia 15/07 a venda dos imóveis do fundo (Metropolitan e Platinum) pelo valor de R\$ 618,3 milhões (R\$48,5 mil/m²).

Retorno Esperado
16% a.a.

Ganho de Cap.
R\$ 0,105/cota

R\$0,057/cota
no curto prazo

R\$0,048/cota
em 18 meses



Ed. Metropolitan e Platinum



Histórico

- Os Edifícios Metropolitan e Platinum são ativos premium em localização AAA de São Paulo
- Concentração de locatários do setor financeiro (holdings, family offices, gestoras de Investimentos, bancos)
- Heliponto de uso privativo dos locatários
- Andares tipo de 218m² (Platinum) e 546m² (Metropolitan) com alta liquidez
- Metropolitan - Restaurante Parigi, loja da World Wine e espaço de eventos gerido pelo Grupo Trio

Reforçamos que os valores mencionados acima não representam uma projeção dos dividendos do fundo. As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

RBRX11 | Estratégias de Alocação

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



Crédito: 44,8% do P.L. | Retorno esperado ~15% a.a.



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

CDI +4,75%



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

CDI +3,5%

- ✓ CRIs "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

CRIs "HG" e "CE"

**NTN-B + 150-600 bps.
Retorno Alvo**

FIIs

**> IPCA + 10% a.a.
Retorno Alvo**

Tijolo: 12,2% do P.L. | Retorno esperado ~IPCA+ 8% a.a.



HGPO11 - 7,8% do P.L.



TEPP11 - 2,5% 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"

**IPCA +8% a.a.
Retorno Alvo**

FIIs

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

Desenvolvimento: 22,4% do P.L. | Retorno esperado ~20% a.a.



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

Retorno Alvo:
20% a.a.



Yuny Jardins.- 4,6% do P.L.

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

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

**> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo**

Ações: 3,5% do P.L. | TIR esperada ~ 20% a.a.

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



ALOS3 - 3,5% do P.L.

Liquidez: 17,0% do P.L. | ~10% a.a.

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

RBRX11 | Curva "J"

Os investimentos "Curva J" são típicos do segmento de desenvolvimento, e indicam um *desembolso de caixa no início dos projetos para buscar retornos acima da média no longo prazo*

Curva "J" – O que é?

Podemos dividir os investimentos do fundo em 2 blocos:

(1) Reconhecimento mensal ("Mensal")

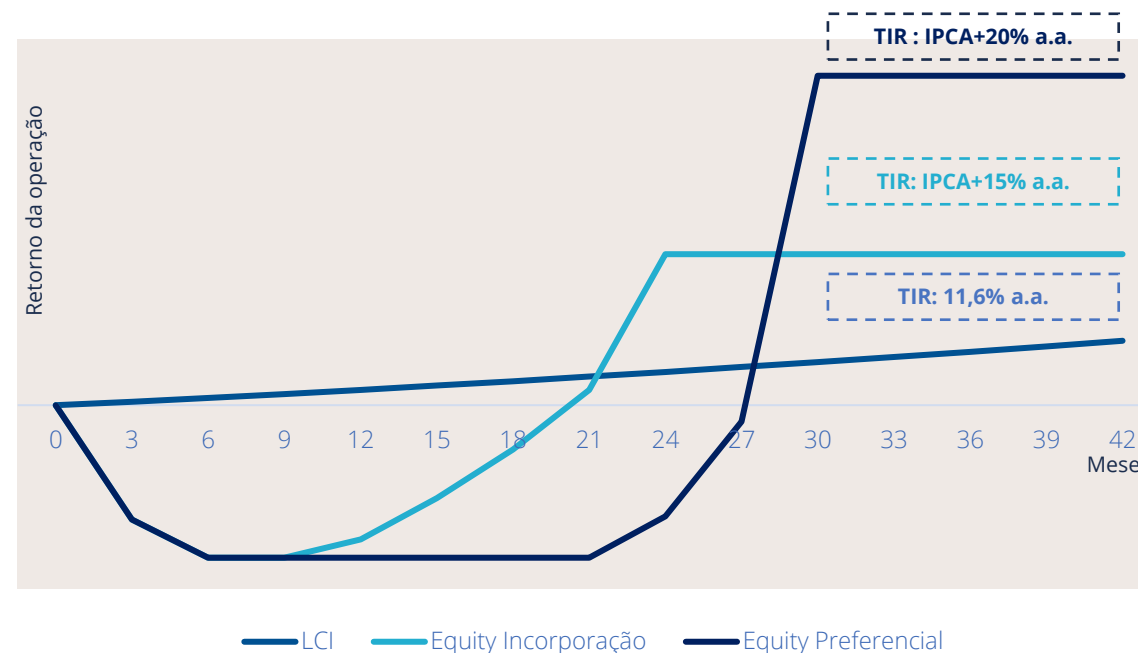
Via juros ou dividendos (FIIs, CRIs e Liquidez)

(2) Sem reconhecimento mensal ("Não Mensal")

Desenvolvimento (Curva J), crédito (com carência) e ações.

De forma geral investimos em Desenvolvimento via Equity preferencial sendo nosso capital o primeiro a retornar em relação ao sócio do projeto. Buscamos retorno ajustado a risco equilibrado (menor risco com capital retornando antes e retorno pouco abaixo do incorporador)

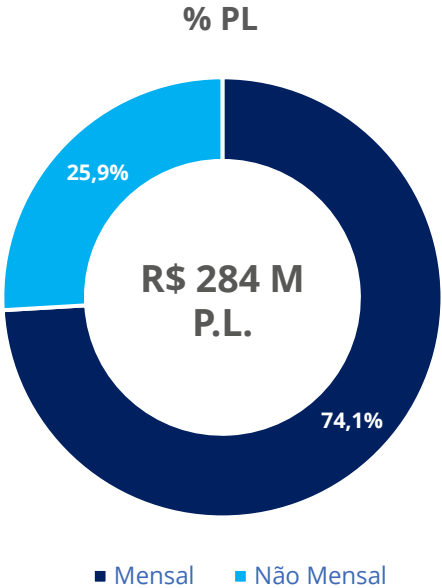
Reconhecimento de resultados: Conforme o capital retorna dos projetos investidos, sendo que o duration de um equity preferencial típico situa-se entre 1,5 a 2 anos.



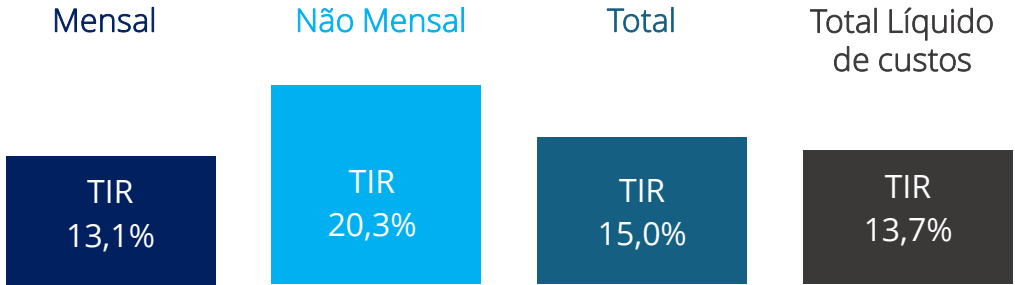
Investimento típico de mercado imobiliário com grande desembolso de caixa no início dos projetos, mas com retornos esperadas superiores à renda fixa imobiliária (CRI's)

RBRX11 | Alocação do Portfólio e Retornos Esperados

25,9% do P.L. total do fundo está destinado a investimentos que não geram remuneração recorrente ao fundo, mas que ***nos permite buscar retornos superiores à média do setor***



Taxa de Retorno Esperada



Composição do Rendimento Esperado (números aproximados)

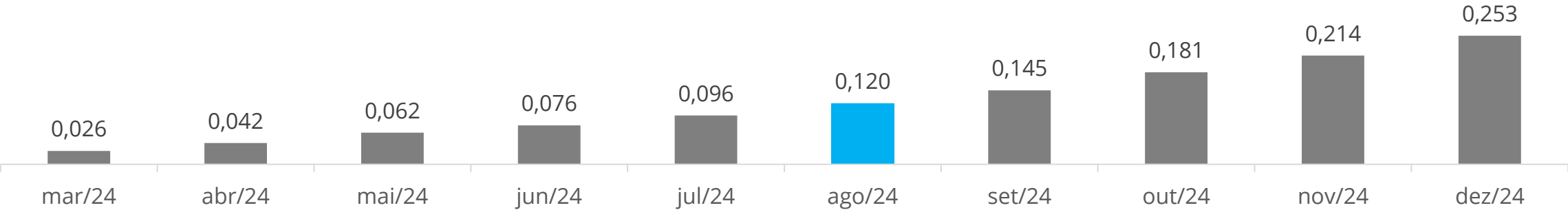


Para cada aumento de 10% do PL em “Não Mensal” aumentamos o retorno anual esperado do RBRX em 0,7% ao ano que reflete o aumento de **13,1% esperado nos investimento mensais para 20,3% esperado nos não mensais**)

O resultado consolidado atual do fundo (mensal + não mensal) é de R\$ 0,11/cota e/ou 13,7% a.a.

Resultado Esperado Acumulado

O gráfico abaixo reflete o retorno acumulado e não distribuído no investimento “não mensal” que, ao longo do tempo, poderá ser distribuído aos cotistas a depender do retorno do capital dos projetos investidos.



1. Reforçamos que os valores mencionados acima não representam uma projeção dos dividendos do fundo. As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

RBRX11 | Destravas de Valor

25,9% do P.L. total do fundo está destinado a investimentos que não geram remuneração recorrente ao fundo, mas que ***nos permite buscar retornos superiores à média do setor***

Kalea Jardins (9,3% P.L.)	CRI Lux Vila Nova (6,6% P.L.)	CRI Yuny Jd. Paulista (4,6% P.L.)	RDLI11 (1,3% P.L.)
			
Rua da Consolação/SP	Rua João Lourenço/SP	Alameda Lorena/SP	Guarulhos/SP
Retorno Alvo 20,0% a.a.	Retorno Alvo IPCA +15%_{a.a.}	Retorno Alvo IPCA +12-15%_{a.a.}	Retorno Alvo 25%_{a.a.}
Resultado Acruado¹ R\$ 0,089/cota	Resultado Acruado¹ R\$ 0,005/cota	Resultado Acruado¹ R\$ 0,013/cota	Resultado Acruado¹ R\$ 0,006/cota
- Investimento de 5 unidades em prédio de luxo nos Jardins, SP - 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	- Aquisição de terreno ZEU na Vila Nova para desenvolvimento residencial - Operação exclusiva RBR - Sólidas garantias atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios	- Aquisição de terreno na Al. Lorena para desenvolvimento residencial - Operação originada e estruturada pela RBR, em parceria com Yuny - Sólidas garantias atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios	- Desenvolvimento logístico, focado em ativos com baixo risco de projeto - ABL total de 167.791 m2 no ABC e Guarulhos, São Paulo - Sociedade com players experientes e com excelente track record no setor

Reforçamos que os valores mencionados acima não representam uma projeção dos dividendos do fundo. As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

¹ Resultado Acruado representa o quanto de resultado temos até o momento levando em consideração o resultado estimado do investimento, o valor investido e a data de investimento.

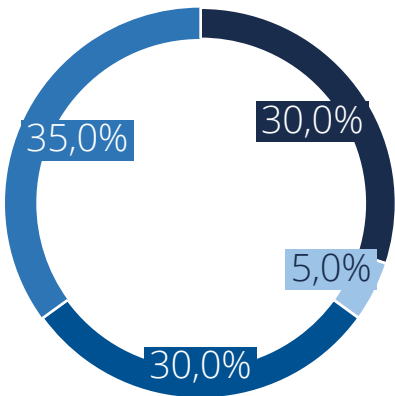
RBRX11 | Alocação dos Recursos (F.On mar/24)

Pretendemos alocar cada vez mais em *ativos premium, resilientes e descorrelacionados com o mercado, além de operações de crédito originadas dentro da RBR*

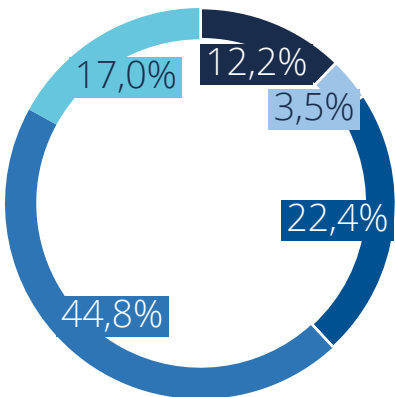
Projeção de Alocação na Oferta

Tijolo Ações Desenvolvimento Crédito Liquidez

Projeção de alocação na oferta para Dez/24

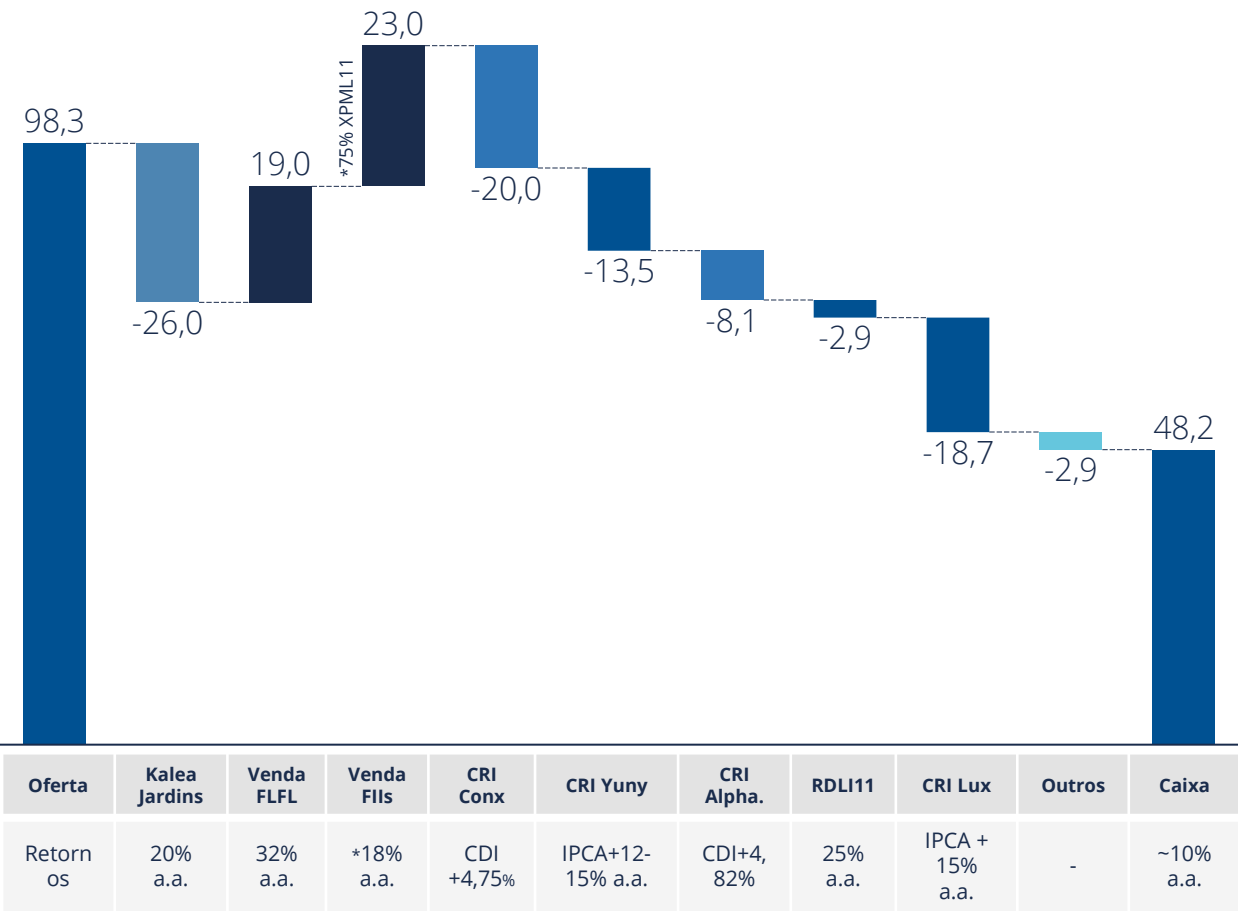


Alocação atual do fundo



Para os próximos meses, pretendemos aumentar a alocação em desenvolvimento e crédito, ao passo que diminuiremos nossa exposição em liquidez

Alocação Pós Oferta



RBRX11 | Tabela de Sensibilidade

Sensibilidade dos books para o desconto Mercado x PL

	Cota	Book de Crédito 44,8% do PL	Book de Tijolo 12,2% do PL	Book de Desenvolvimento 22,4% do PL	Book de Ações 3,5% do PL	Liquidez 17,0% do PL
		Rentabilidade MTM	Preço Mercado	TIR Esperada	Preço Mercado	“Nota de 100 por”
Cota PL (30/08)	R\$ 9,62	CDI + 4,3% a.a.	-10,51%	20,00% a.a.	~R\$ 13.173/m²	R\$ 100,00
Cota Mercado (30/08)	R\$ 9,09	CDI + 5,4% a.a.	-15,46%	22,30% a.a.	~R\$ 12.445/m²	R\$ 94,47
Cota Mercado (01/10)	R\$ 8,39	CDI + 8,5% a.a.	-16,04%	25,70% a.a.	~R\$ 11.487/m²	R\$ 87,20