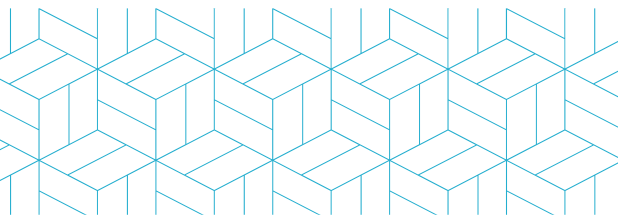


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

 Nota do Gestor

Para mar/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,08/cota, DY de 12,9% a.a.** sobre Cota de fechamento de mar/25, pagos em 24/abr aos detentores das cotas em 14/abr (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$ 0,032 /cota.**

Movimentações –

O IFIX apresentou **valorização de 6,12%** em março, aproximando-se de sua máxima histórica de fechamento mensal, estando apenas 2,8% abaixo do patamar registrado em março/24. Este cenário positivo reflete a retomada da confiança dos investidores no setor, impulsionada pela redução de ruídos fiscais e menor fluxo de vendas pelo varejo, o que resultou em significativa compressão de descontos tanto em FIIs de tijolo quanto de papel.

Devido a seu mandato de "Hedge Fund", consideramos que o RBR Plus segue muito bem posicionado para enfrentar as mais diversas condições de mercado, pois o fundo mantém exposição a diferentes classes de ativos — crédito, desenvolvimento, FIIs listados e ações. Nossa exposição em Crédito (47% do P.L.) garante **fluxo de caixa constante com menor volatilidade em momentos de maior instabilidade do mercado secundário**, hoje rentabilizando, em média, **IPCA + 10,5% a.a.** Complementarmente, nossos Deals oportunistas/ilíquidos (>30% do P.L.) são investimentos pouco correlacionados com o mercado que tendem a impulsionar a distribuição de dividendos à medida que as teses "não mensais" amadurecem e alcançamos reservas confortáveis para sustentar esse crescimento.

Em março, **concretizamos a venda parcial de 17% da participação na SPE Poincaré** (9,7% do P.L.), gerando um resultado de R\$ 0,01/cota (equivalente a IPCA +18% a.a.). Este mesmo projeto também pagou seu primeiro dividendo, de aproximadamente R\$ 0,02/cota. Combinadas, **a venda parcial e o dividendo geraram um resultado de aproximadamente R\$ 900 mil, equivalente a R\$ 0,03 por cota.** Os fluxos resultantes das vendas das unidades residenciais continuarão a ocorrer ao longo do tempo.

Diante destes resultados consistentes, **mantemos nossa confiança na projeção de dividendos de R\$ 0,08/cota para o semestre**, seguindo o padrão das últimas distribuições. Esta perspectiva **ainda será fortalecida pelos recebimentos progressivos dos investimentos caracterizados como "não mensais"**, que continuarão complementando nossa capacidade distributiva ao longo dos próximos meses.

Reforçamos que o **RBR Plus é um FII Hedge Fund com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e Desenvolvimento, visando o foco em retorno total ao cotista**, isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis.

Temos alocado em estratégias com menor carregamento, porém possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo.**

Com isso, **continuaremos construindo o portfólio de forma ativa**, visando qualificá-los ainda mais com investimentos adequados em cada momento do ciclo imobiliário.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Entendendo o resultado (dividendos) das estratégias do fundo

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")

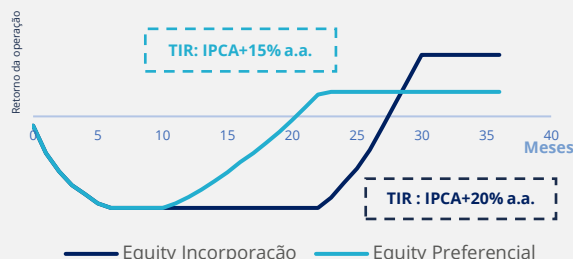
Desenvolvimento (Curva J), crédito (com carência) e ações.

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.

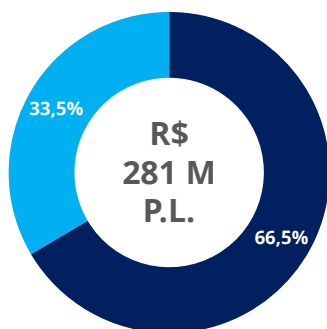
Curva J - O que é?

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



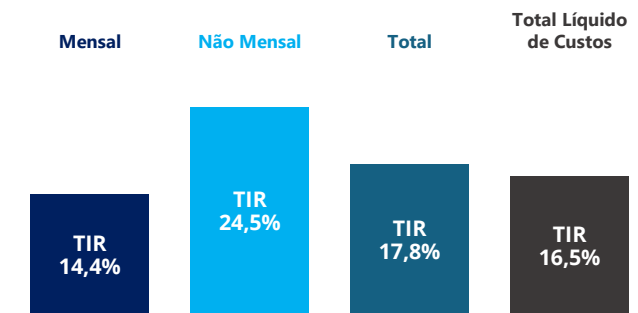
Alocação do Portfólio Atual & Retornos esperados

O fundo atualmente possui cerca de **33,5% do PL** investidos em posições **que não geram fluxo de caixa mensal** e é exatamente este tipo de investimento que nos dá perspectiva de **buscar retornos acima da média** da indústria.



■ Mensal ■ Não Mensal

Taxa de Retorno esperada por Regime de Resultado



Composição do Rendimento Esperado (números aproximados)

0,065/cota + 0,058/cota = 0,131/cota 0,122/cota

Para cada aumento de 10% do PL em "Não Mensal" aumentamos o retorno anual esperado do RBRX em 1,01% ao ano que reflete o aumento de **14,4% esperado nos investimento mensais para 24,5% esperado nos não mensais**

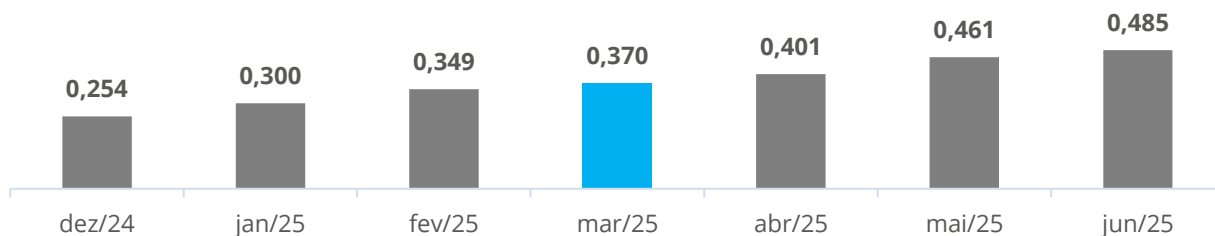
O resultado consolidado atual do fundo (mensal + não mensal) é de R\$0,12/cota e/ou 16,5% a.a.

As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

Por conservadorismo consideramos para o cálculo da TIR, dos investimentos em FII, apenas os rendimentos mensais projetados.

Resultados esperados acumulados nos investimento sem reconhecimento mensal

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.



Os valores acima representam unicamente uma **estimativa** da RBR para facilitar o entendimento pelos investidores do fluxo esperado dos ativos "não mensais". Esses valores provavelmente não serão distribuídos mensalmente, mas sim ao longo do ciclo de vida dos investimentos.

As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | 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
Risco & Retorno + ↓	Papel	Liquidez	Títulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	9,9%
	Papel	Crédito	CRI	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps. ³	46,6%
			FII	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	2,6%
	Tijolo	Tijolo	FIIs & Ativo Direto	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	3,4%
			FIIs	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	4,0%
	Tijolo	Desenvolvimento	SPE, FIIs, ativo direto e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	30,6%
	Tijolo	Ações	Ações	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	2,9%
1. Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo 2. HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco 3. Spread acima da NTN-B							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

Março 2025 | 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

7,4% do P.L.



HGPO11 - 3,4% do P.L.



TEPP11 - 2,3% do P.L.



CPSH11 - 1,7% 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

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

49,2% do P.L.



CRI MOS - 9,0% do P.L.



CRI Conx - 7,1% do P.L.



KNIP11 - 2,6% do P.L.

- ✓ 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" & "CE"

FIIs

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

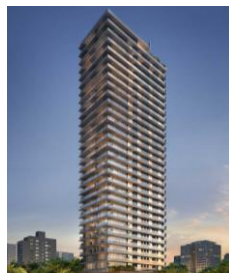
DESENVOLVIMENTO

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

30,6% do P.L.



SPE Poincaré - 9,7% do P.L.



Kalea Jardins - 7,5% do P.L.



RBR Desenv. Log. - 1,3% 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

2,9% do P.L.

LIQUIDEZ

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

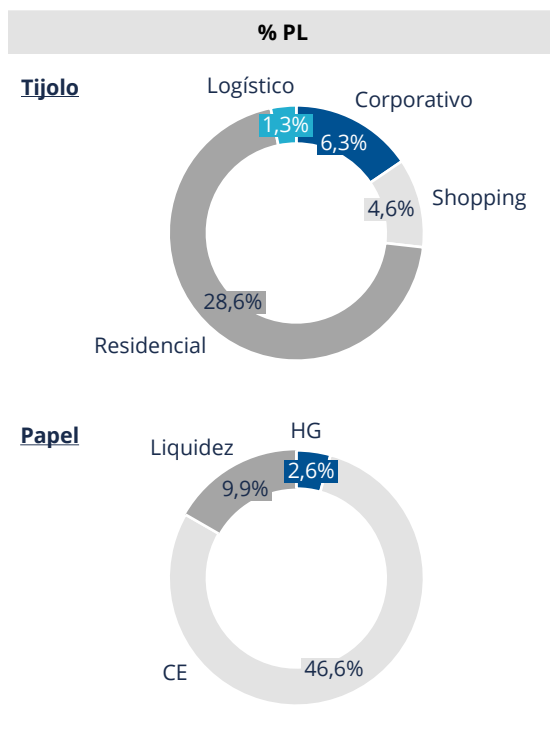
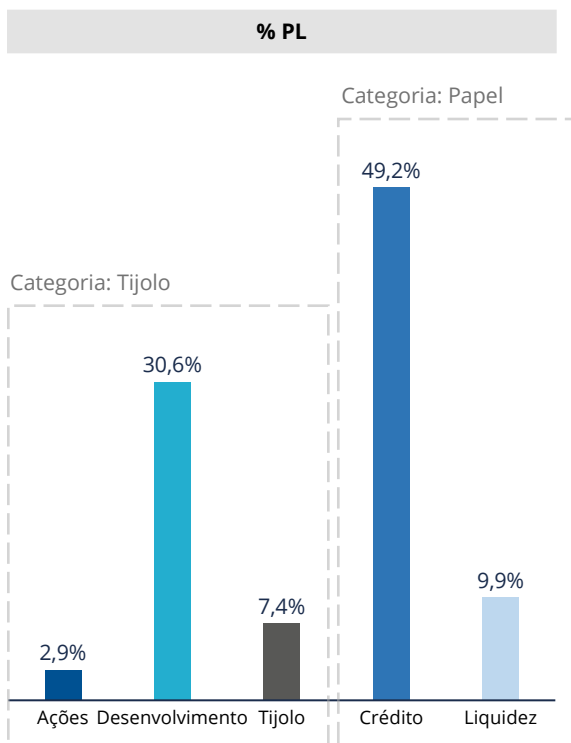
9,9% do P.L.

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

Março 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio



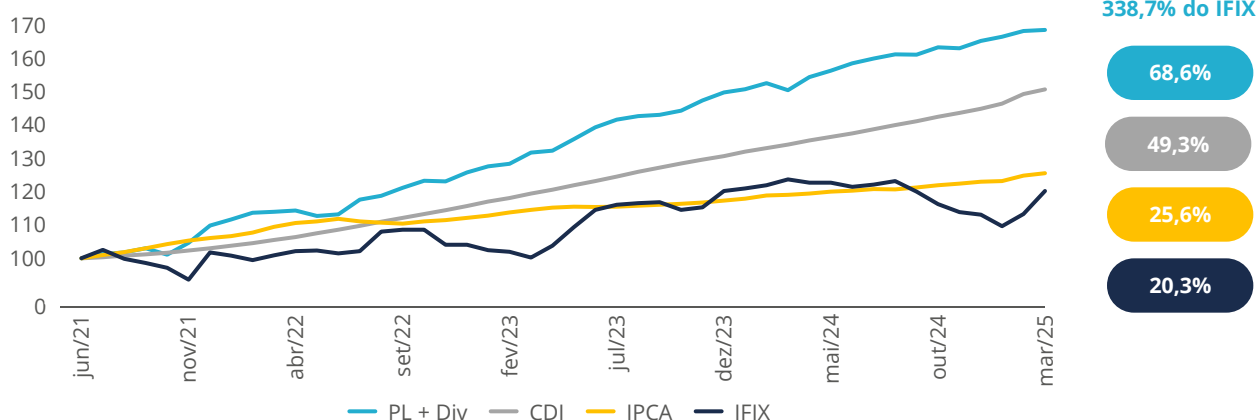
HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco

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

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 **48,4%**, representando **338,7% do IFIX**.

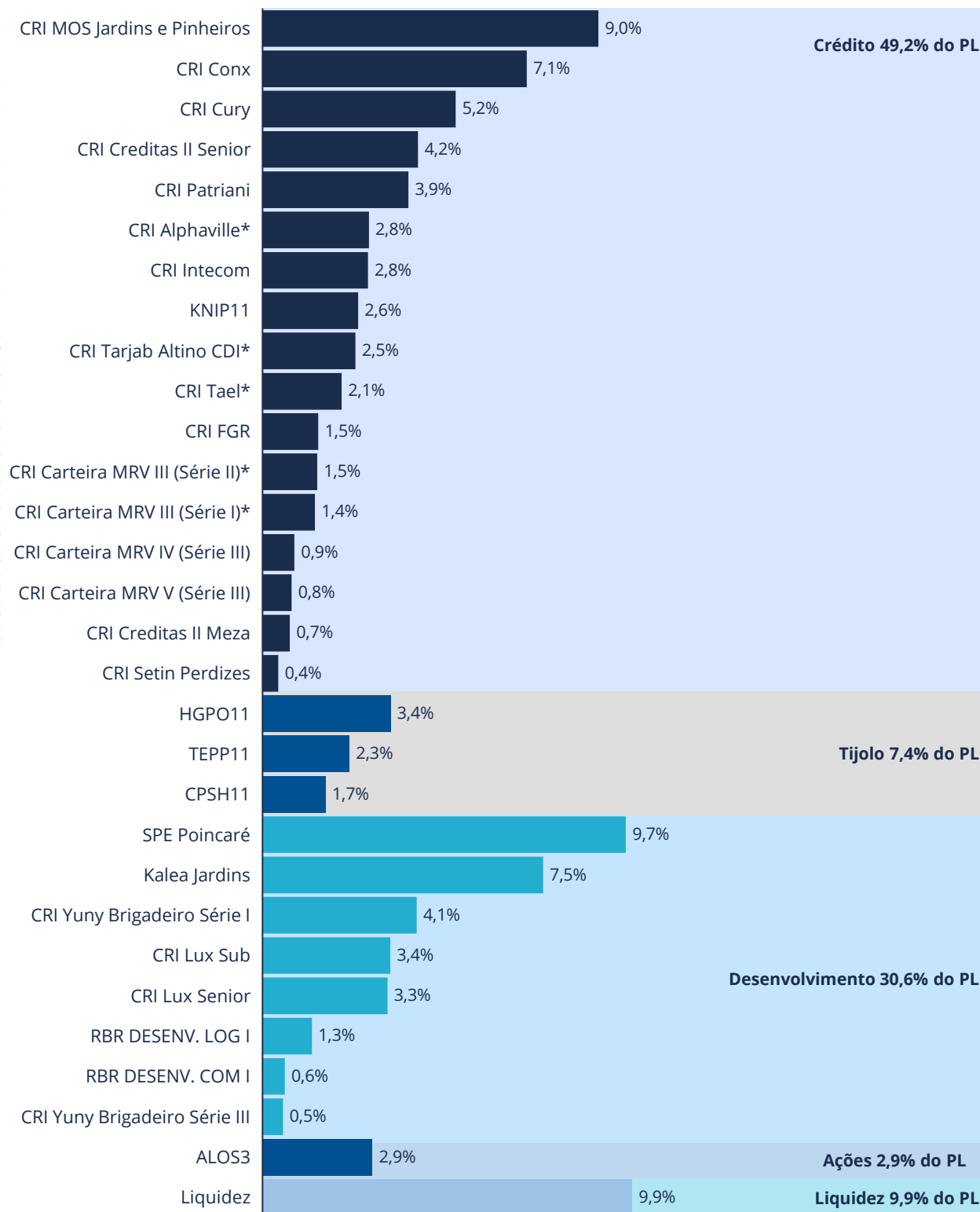


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM¹ (%a.a.)	Montante Curva ² (R\$ MM)	Montante MTM³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688	A	IPCA+	10,00%	14,41%	25,78	25,30	9,0%	0,5	dez-25	Financ. Obra	57,4%
CRI Conx	24D3160353	A	CDI+	4,75%	5,13%	20,07	19,90	7,1%	2,5	out-43	Corporativo	50,7%
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	8,25%	10,18%	15,37	14,56	5,2%	2,2	abr-30	Corporativo	N/A
CRI Credits II Senior	24E1765539**	AA-	IPCA+	8,27%	9,13%	12,50	11,71	4,2%	4,0	dez-44	Carteira Pulv.	46,6%
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	11,00	10,99	3,9%	0,9	ago-26	Financ. Obra	81,0%
CRI Alphaville*	24C1980305	A-	CDI+	4,82%	4,50%	8,02	8,02	2,8%	1,7	mar-27	Financ. Obra	55,2%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	9,90%	10,46%	8,11	7,94	2,8%	4,0	jan-35	Financ. Obra	72,6%
CRI Tarjab Altino CDI*	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,09	7,00	2,5%	2,5	abr-28	Financ. Obra	57,3%
CRI Tael*	22G1401749**	A+	CDI+	3,44%	3,28%	5,96	5,96	2,1%	2,5	abr-30	Financ. Obra	74,2%
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	9,50%	11,32%	4,46	4,20	1,5%	3,8	dez-33	Financ. Obra	41,0%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	4,11	4,11	1,5%	2,3	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,60%	4,00	3,95	1,4%	2,3	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	10,41%	2,18	2,40	0,9%	5,3	ago-35	Carteira Pulv.	60,0%
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,48%	2,21	2,18	0,8%	5,9	nov-35	Carteira Pulv.	58,2%
CRI Credits II Meza	24E1765736	AA-	IPCA+	11,50%	12,40%	2,17	2,05	0,7%	3,6	fev-46	Carteira Pulv.	46,6%
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	1,18	1,18	0,4%	0,3	jul-25	Estoque	6,5%
Total			CDI+	4,67%⁴	4,60%	61,4	61,1	21,7%	2,0	-	-	63,6%
			IPCA+	9,47%	11,74%	72,8	70,3	25,0%	2,4			55,8%
						134,2	131,5	46,6%	2,2			60%

* 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, CRI Credits II Sênior: 24J2921730, 24J2922844

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;

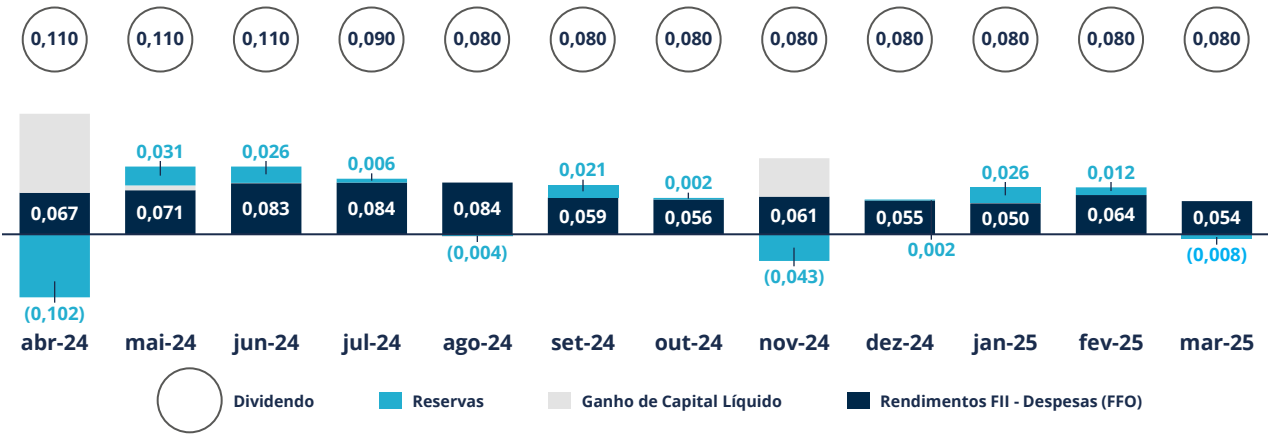
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados					
Fluxo de Caixa	mar-25	fev-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	237.118	229.206	731.647	3.911.061	5.514.719
Ganho Capital	-	-	(362)	6.939.560	17.259.765
CRI	1.511.152	1.752.925	4.527.560	18.104.822	64.231.469
Liquidez	115.906	143.940	461.798	4.752.677	7.431.291
Desenvolvimento	1.017.415	114.136	1.244.280	2.566.603	2.566.603
Total Receitas	2.881.591	2.240.206	6.964.923	36.274.723	97.003.848
(-) Despesas	(285.951)	(245.564)	(779.249)	(4.229.246)	(11.688.497)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(1.065.308)	(2.826.296)
Resultado	2.595.640	1.994.642	6.185.674	30.980.169	82.489.055
(-) Reservas	(238.148)	362.851	(1.470.689)	(915.822)	(957.065)
Rendimento Distribuído	2.357.493	2.357.493	4.714.985	27.706.854	79.174.498
% Resultado	90,8%	118,2%	76,2%	89,4%	96,0%
Dividendo (R\$/cota)	R\$ 0,080	R\$ 0,080	R\$ 0,240	R\$ 1,060	R\$ 5,073
Dividendo Médio (R\$/cota)			R\$ 0,080	R\$ 0,088	R\$ 0,110

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

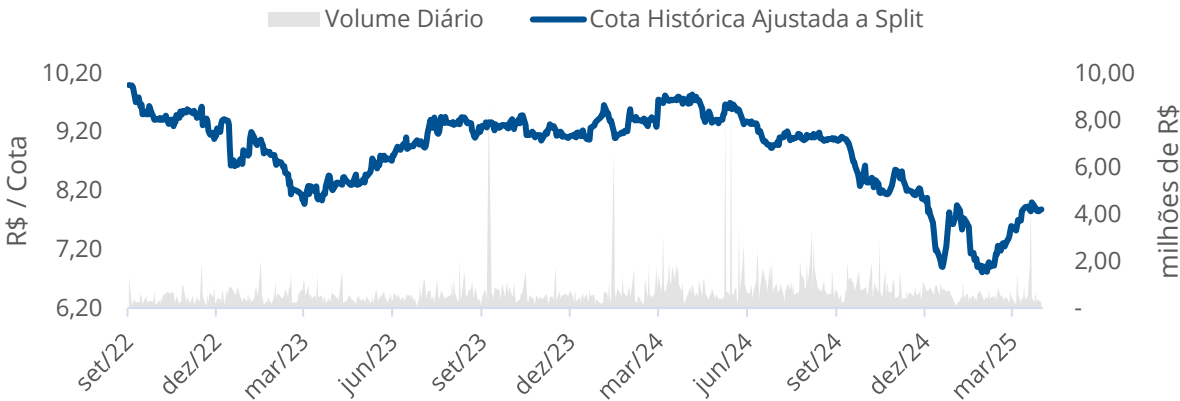
Reserva atual: R\$ 0,032 /cota



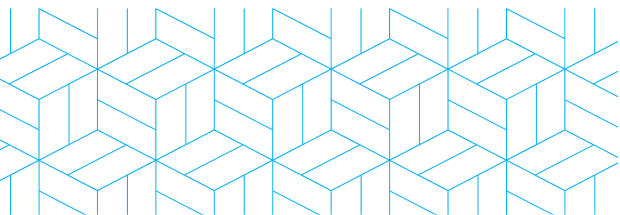
Mercado Secundário

As cotas do RBR Plus (RBRX11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Junho/2022. **No mês de março, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 795,88 mil.**

Cota Ajustada (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



Ativos “off-market”



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I

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

'Big Numbers'

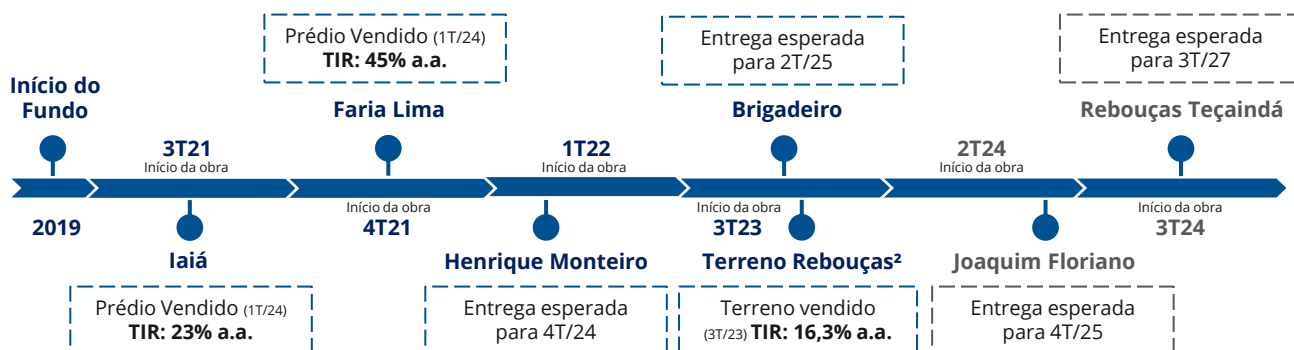
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

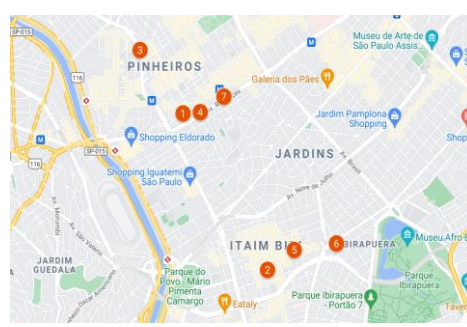
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | 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

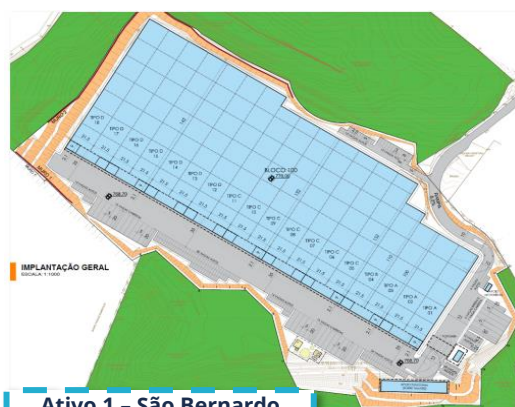
R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

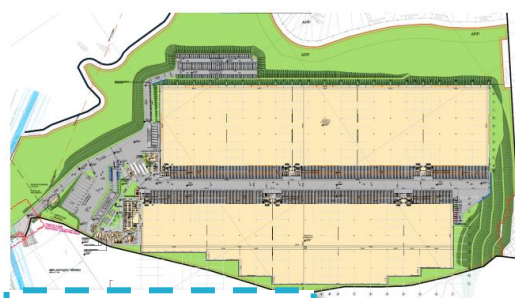
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Março 2025 | Relatório Mensal

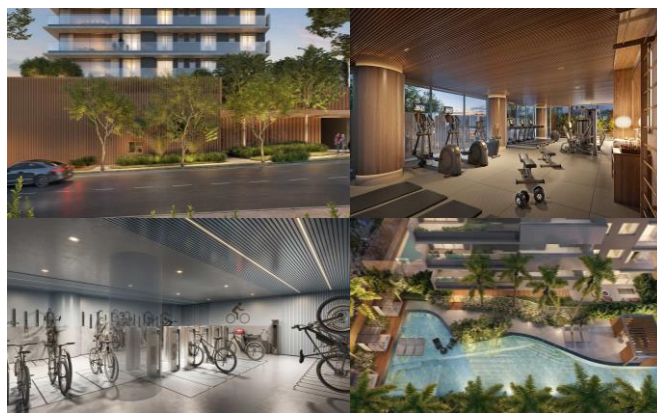
Desenvolvimento | Kalea Jardins

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.

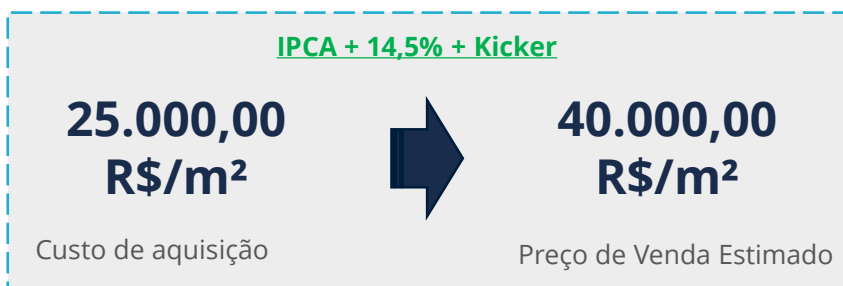


Transação e Potencial de Retorno

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

Março 2025 | 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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | **Relatório Mensal**

CRI Lux Vila Nova

O CRI Lux Vila Nova tem como finalidade a aquisição de um terreno ZEU localizado na esquina da rua João Lourenço com a rua Jacques Félix, no coração da Vila Nova Conceição, um dos bairros mais nobres da cidade de São Paulo, para posterior desenvolvimento de um empreendimento residencial de altíssimo padrão.

'Overview' do Projeto

> 8 mil m²
Área Privativa

1,4 mil m²
Área de Terreno



'Highlights' da Operação

- ✓ Operação **exclusiva RBR**;
- ✓ Terreno localizado na João Lourenço, Vila Nova Conceição, **um dos bairros mais nobres de São Paulo**;
- ✓ O CRI conta com **sólidas garantias** atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios;

VISTA DA TORRE 22º ANDAR



Transação e Potencial de Retorno

A operação conta com 2 séries, sendo a Série I sênior emitida a CDI + 3,5% a.a e a Série II subordinada emitida a INCC (ambas com 60 meses de prazo), com retorno esperado acima de IPCA + 15%, em função de prêmios e resultados adicionais ligados à performance do empreendimento – valor, velocidade e fluxo de vendas.

O volume total de emissão é de R\$ 86 milhões, o qual já foi quase inteiramente desembolsado no momento de aquisição do terreno.

A operação conta com 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 aval da incorporadora e dos sócios da empresa.

IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

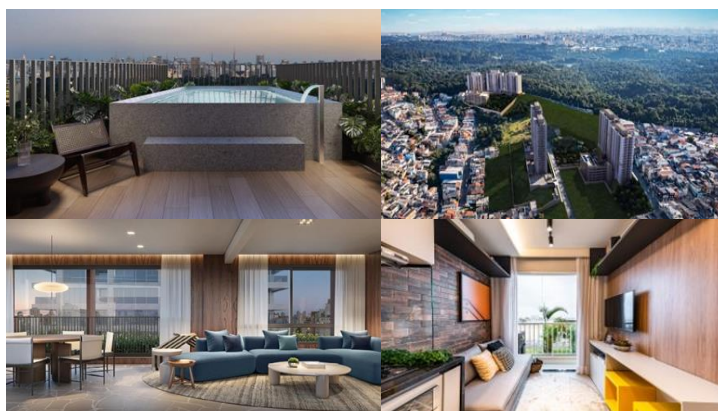
 Desenvolvimento | Investimento em deal de Equity Preferencial Residencial em São Paulo



Projeto no Itaim Bibi, SP

Overview (12% do P.L)

- Participação em 11 projetos de incorporação residencial em diferentes estágios de maturação, com **6 projetos praticamente entregues, com expectativa de distribuições no curto prazo.**
- Alta concentração do fluxo em **projetos no coração do Itaim Bibi**, um dos bairros mais desejados de São Paulo.
- O valor total do fluxo projetado representa 167% do investimento.
- Retornos esperados na faixa de **IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.¹**



Transação e Potencial de Retorno

O Fundo realizou o investimento primário em holding detentora de participações societárias em 11 projetos de incorporação residencial localizados na cidade de São Paulo, em diferentes estágios de maturação (projetos entregues, em fase de entrega ou a lançar), no montante total de R\$ 33.009.600,00. Os projetos abrangem empreendimentos de alto padrão e econômicos.

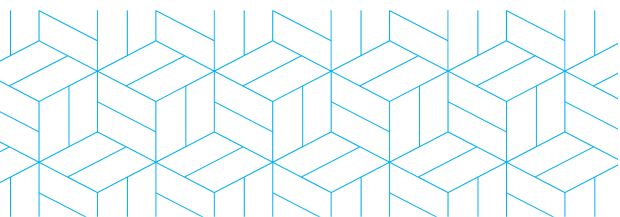
O Investimento foi estruturado por meio de estrutura de equity preferencial, com **retorno esperado compreendido na faixa de IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.**

R\$ 0,47
GK/Cota
Esperada¹

IPCA +
18% - 22% a.a.
Retorno Esperado¹

1. As informações acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultado futuro

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | 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

15,09%



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

24,63%



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

Março 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

6,51%



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

0,42%



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

Março 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial - Estoque performed
Taxa Aquisição	CDI+ 4,00%
Vencimento	jul-25
Emissor	Opea

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 Patriani

Devedor	Patriani
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 5,00%
Vencimento	ago-26
Emissor	Opea

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
Emissor	True Sec

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 Creditas II Sênior

Devedor	Pulverizado multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 8,26%
Vencimento	dez-44
Emissor	Vert

Operação de carteira pulverizada de créditos *Home Equity* originados pela Creditas, conta com:

- alienação fiduciária dos imóveis;
- sobrecolateralização de taxa;
- seguros MIP e DFI



CRI Creditas II Meza

Devedor	Pulverizado multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição*	IPCA + 11,50%
Vencimento	dez-44
Emissor	Vert

Operação de carteira pulverizada de créditos *Home Equity* originados pela Creditas, conta com:

- alienação fiduciária dos imóveis;
- sobrecolateralização de taxa;
- seguros MIP e DFI



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Carteira MRV III (Série I e Série II)

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Setor Imobiliário	Residencial – Carteira Pulverizada
Taxa Aquisição	CDI+ 4,0%
Vencimento	dez-27
Emissor	True Sec

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
Emissor	Opea

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
Emissor	True Sec

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
Emissor	True Sec

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
Emissor	Opea

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

Março 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tarjab Altino CDI

Devedor	Tarjab
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 5,65%
Vencimento	Abr-28
Emissor	Opea

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
Emissor	Opea

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
Emissor	True Sec

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
Emissor	Opea

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.



CRI Cury

Devedor	Cury Construtora e Incorporadora
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	IPCA + 8,25%
Vencimento	Abr-30
Emissor	Virgo

A operação é uma antecipação de um fluxo de pagamento parcelado, em função da venda de um terreno localizado na zona oeste de São Paulo, devido pela Cury Construtora e Incorporadora. A Cury é uma das principais players do mercado imobiliário brasileiro, com atuação preponderante na região sudeste, capital aberto desde 2020 e sólida performance financeira nos últimos anos. O CRI conta com Fundo de Reserva e o Contrato Lastro é garantido por fiança da Holding compradora.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Março 2025 | 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%
Mensal					De 800 até 1000	1,26%
Prazo de Duração:	Benchmark				Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Indeterminado					Performance:	
Informações do Fundo:					20% > Benchmark	
Informações do Administrador:						
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário						
CNPJ: 41.088.458/0001-21						
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