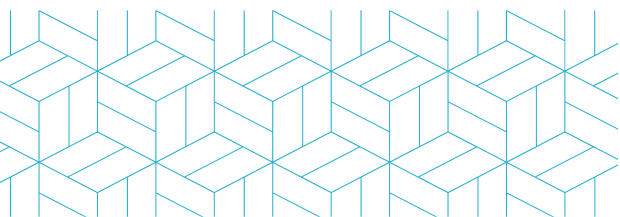


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 278.635.721,23

Cotas Emitidas
29.468.659

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,46

+ Reserva Lucros
R\$ 0,063 /cota

Visão da Alocação por Categoria



Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,8 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

[RPR11](#)
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

Resumo	dez-24	nov-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,080	0,080	1,110	1,110	37,533
Dividend Yield	13,3% a.a.	12,6% a.a.	14,5% a.a.	14,5% a.a.	137,3% a.a.
Retorno Patrimonial	1,32%	-0,12%	9,69%	9,69%	62,87%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,32%	-0,12%	10,31%	10,31%	65,30%
RBRX11 Mercado	-4,51%	-4,68%	-7,83%	-7,83%	33,18%
IFIX	-0,67%	-2,11%	-5,89%	-5,89%	13,12%
CDI	0,89%	0,79%	10,83%	10,83%	44,91%

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)

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Dez/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,08/cota, DY de 13,3% a.a.** sobre Cota de fechamento de Dez/24, pagos em 23/Jan aos detentores das cotas em 15/Jan (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$0,063/cota**.

Movimentações –

O mês de Dezembro foi marcado por um cenário macroeconômico ainda bastante volátil e de incerteza quanto à política fiscal do Brasil. Diante disso, o IFIX acumulou, ao longo do mês, uma desvalorização de aproximadamente 0,7% e no ano de 6%. Apesar disso, conforme mencionado no relatório passado, o RBR Plus possui um mandato de "Hedge Fund" e está mais de 25% alocado em deals oportunistas e, em sua maioria, ilíquidos, com rendimento pouco correlacionado com o mercado como um todo.

Com objetivo de aumentar a alocação em ativos premium, resilientes e desconectados com o mercado, anunciamos por meio do [Fato Relevante](#), um **investimento de cerca de 12% do P.L. do fundo em um deal de equity preferencial residencial** com uma incorporadora bastante tradicional na cidade de São Paulo. A operação, detalhada na próxima página possui exposição a 11 projetos residenciais em diferentes estágios de maturação, e tem **retorno esperado compreendido na faixa de IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.**

Além disso, conforme anunciado em [Fato Relevante](#) de dezembro, **concluímos a venda da primeira unidade do empreendimento Kalea Jardins por R\$ 17 milhões bruto (R\$ 46k/m²)**. O Resultado Esperado da venda desta unidade de IPCA + 18% a.a., representando ganho de capital de R\$ 0,06/cota. Vale lembrar que, como o deal é caracterizado como "Equity Preferencial", o Plus recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14,5% a.a., e, a partir deste retorno, o lucro passa a ser compartilhado entre fundo e a incorporadora. É por este motivo que, **considerando a venda das 05 unidades ao longo do tempo, caso ocorram em condições similares, temos expectativa de ganho de capital de R\$0,30/cota¹**.

Pretendemos continuar alocando em (i) operações de crédito originadas dentro da RBR, que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, (ii) ativos premium, resilientes e desconectados com o mercado e (iii) oportunidades de mercado que podem surgir nestes momentos de maior volatilidade.

Por fim, dedicamos a página 5 a uma **retrospectiva dos principais números do fundo no ano de 2024**



Rua da Consolação, 3288

Kalea Jardins – Unidade 171

Rua da Consolação, 3288
São Paulo - SP

- ✓ Venda da Unidade 171 do Kalea Jardins por R\$ 17 milhões bruto (R\$ 46k/m²)
- ✓ Resultado Esperado da venda desta unidade **de IPCA + 18% a.a., representando ganho de capital de R\$ 0,06/cota**.
- ✓ Uma parcela à vista + 17 parcelas mensais + saldo final, sendo todas as parcelas corrigidas pelo IPCA
- ✓ **Considerando a venda das 05 unidades ao longo do tempo, caso ocorram em condições similares, temos expectativa de ganho de capital de R\$ 0,30/cota¹.** (3,75x dividendos atuais)

R\$ 0,06
GK/Cota -
01 unidade

IPCA + 18% a.a.
Retorno
Esperado
(unidade 171)

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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | Relatório Mensal



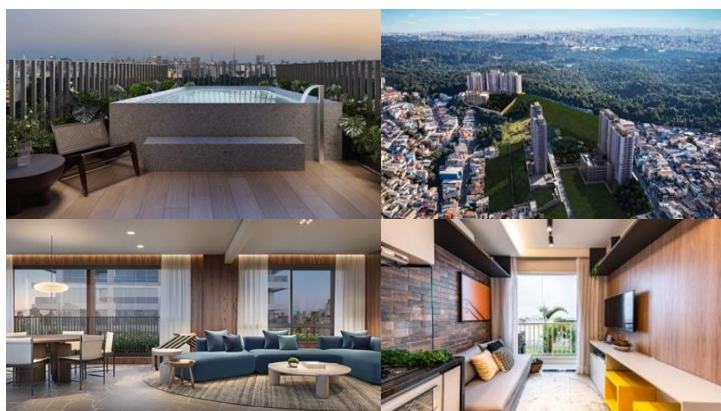
Desenvolvimento | Investimento em deal de Equity Preferencial Residencial em São Paulo



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

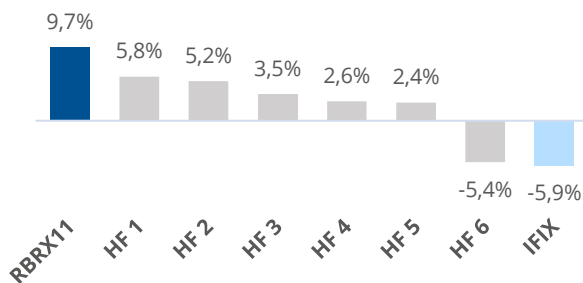
1. As informações acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultado futuro

RBR Plus Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Retrospectiva 2024

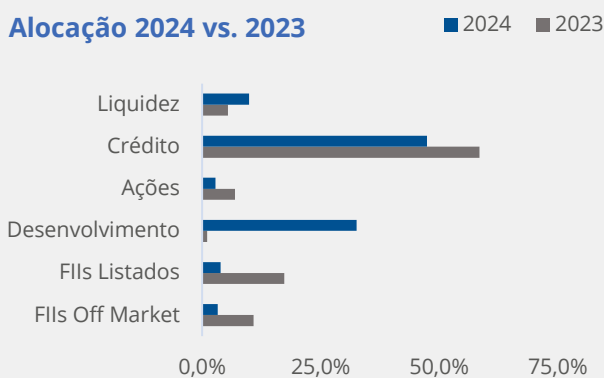
PL + Dividendos 2024



Principais Eventos

- ✓ Deal FLFL
- ✓ Captação de ~R\$ 104 milhões na 4ª Emissão de Cotas
- ✓ Alocação de 100% da oferta
- ✓ Investimento relevante em Não Mensal (Curva J)
- ✓ Venda Unidade 171 do Kalea Jardins
- ✓ Mudança da nomenclatura das estratégias

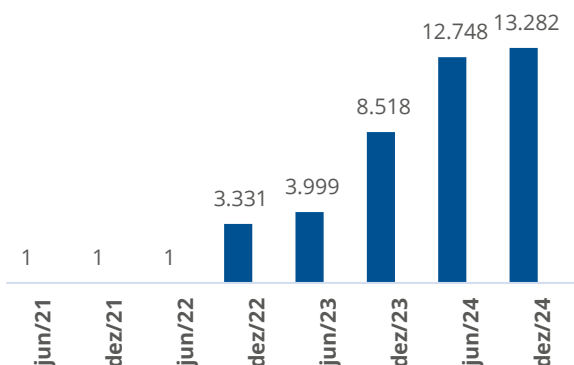
Alocação 2024 vs. 2023



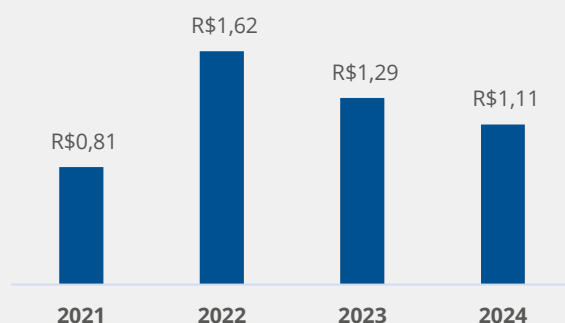
Principais movimentações de 2024

VENDAS		COMPRAS	
FLFL	R\$ 19,0 MM	Poincaré (Equity Pref.)	R\$ (33,0) MM
XPML	R\$ 17,7 MM	Kalea Jardins (Equity Pref.)	R\$ (26,0) MM
HGPO	R\$ 13,7 MM	CRI Conx	R\$ (20,0) MM
TGAR	R\$ 8,2 MM	HGPO	R\$ (16,2) MM
BTLG	R\$ 6,8 MM	CRI Cury	R\$ (14,8) MM
LVBI	R\$ 4,8 MM	CRI Credits Sr.	R\$ (12,8) MM
PVBI	R\$ 4,1 MM	XPML	R\$ (12,2) MM
XPLG	R\$ 3,5 MM	CRI Yuny Brigadeiro. S1	R\$ (10,7) MM

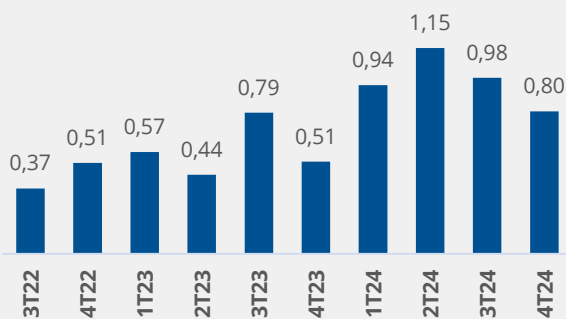
Evolução Cotistas



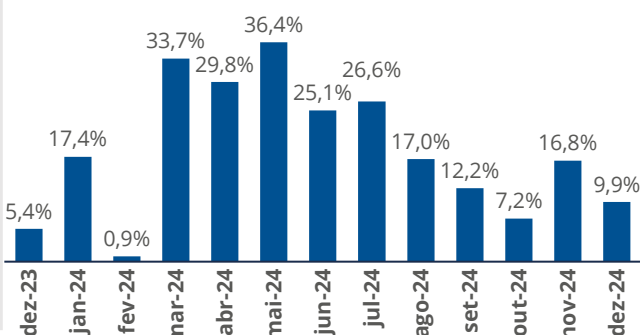
Dividendo Anual / Cota



Negociação Diária (milhões de R\$)



Evolução de Caixa (% P.L.)



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | 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")

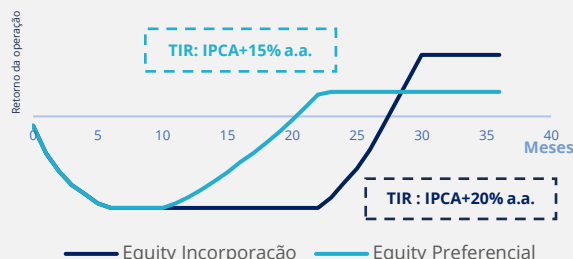
Desenvolvimento (Curva J), crédito (com carência) e ações.

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.

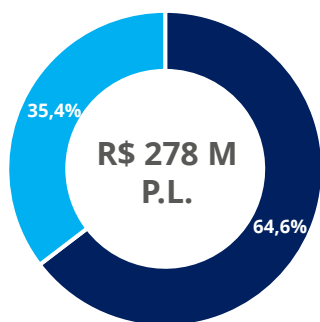
Curva J – O que é?

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 **35,4% 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

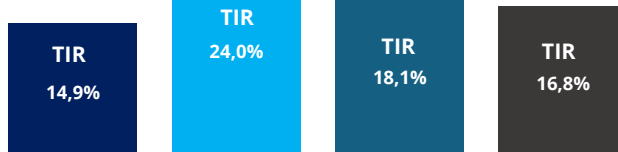
Taxa de Retorno esperada por Regime de Resultado

Mensal

Não mensal

Total

Total Líquido de custos



Composição do Rendimento Esperado (números aproximados)

0,07/cota

+ 0,06/cota

= 0,13/cota

0,12/cota

Para cada aumento de 10% do PL em "Não Mensal" aumentamos o retorno anual esperado do RBRX em 0,9% ao ano que reflete o aumento de **14,9% esperado nos investimento mensais para 24,0% esperado nos não mensais**

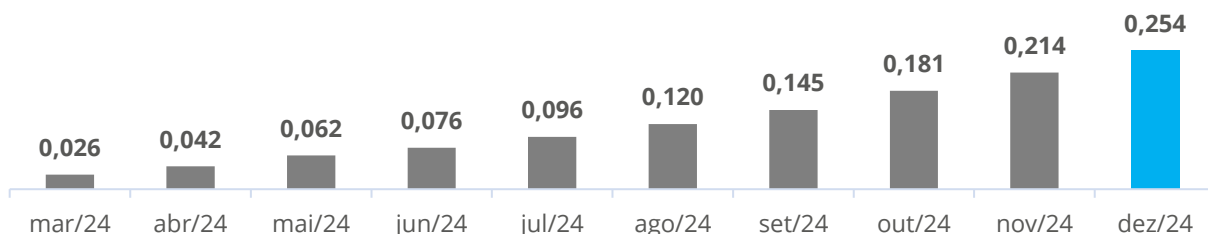
O resultado consolidado atual do fundo (mensal + não mensal) é de R\$ 0,12/cota e/ou 16,8% a.a.

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 em Dez/24, 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.

Comentário Macro

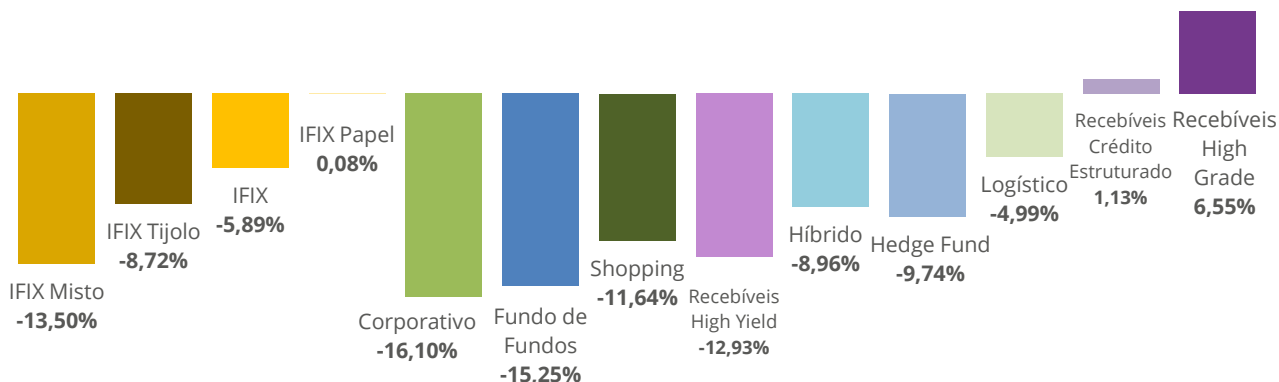
O mês de dezembro foi marcado por bastante volatilidade, tanto no mercado local quanto internacional.

No mercado americano, o principal evento foi a decisão de política monetária no FOMC em 18/12. Embora tenha seguido as expectativas do mercado ao confirmar o corte de 25 bps na banda dos FED Funds, a surpresa ficou por conta da indicação de uma postura mais contracionista para o futuro - principalmente via o Dot Plot, com apenas 50 bps de cortes no ano de 2025 e uma taxa neutra de longo prazo mais elevada. Adicionalmente, a estimativa do PIB do terceiro trimestre veio acima das expectativas. Essa combinação de fatores fez com que o T10 (Nota do Tesouro dos Estados Unidos com resgate em dez anos) chegasse a abrir 20 bps alcançando o patamar de 4.60%, enquanto o DXY (índice do Dólar Americano) registrou uma valorização de cerca de 1.40%. Posteriormente, no entanto, o PCE (Índice de Preços de Gastos com Consumo) veio levemente abaixo das expectativas - de forma que os juros apagassem um pouco da alta. O T10 encerrou o ano pouco acima de 4.50% e o DXY reduziu os ganhos.

Em dezembro, o Brasil vivenciou um aumento significativo na taxa de juros, com o COPOM decidindo elevar a taxa básica em 100 bps, dobrando o ritmo do ciclo de aperto monetário. O comitê também sinalizou mais dois aumentos de 100 bps nas próximas reuniões, o que levaria a taxa básica a, pelo menos, 14,25% ao ano. O mercado, por sua vez, precificou uma taxa terminal de 16% ao ano. Além disso, as declarações do presidente Lula, juntamente com a possibilidade de um enfraquecimento do pacote fiscal no Legislativo, acentuaram a desconfiança dos investidores. Como resultado, tanto os juros quanto o dólar sofreram um impacto significativo. A piora das expectativas atingiu seu ápice com o dólar negociando a R\$6,30, as NTN-Bs ultrapassando a faixa de IPCA+8% ao ano, e os juros nominais subindo mais de 150 bps em uma semana. Contudo, o mercado aliviou após uma coletiva de imprensa com Gabriel Galípolo e Roberto Campos Neto, na qual foi reafirmado o compromisso com a estabilização da inflação, mesmo que isso exija juros elevados por mais tempo, além do uso das reservas cambiais, se necessário. Nesse contexto, o Banco Central vendeu cerca de 17 bilhões de dólares (spot), além de leilões de linha e swaps cambiais. Esses leilões, embora tenham estancado mais perdas na moeda, aumentaram o prêmio de risco nos juros. Nesse sentido, o Tesouro Nacional passou a realizar leilões de venda e recompra de títulos públicos - diferente do usual, quando normalmente é ofertada somente a venda de títulos públicos. Esses dois fatores, além da aprovação do pacote de gastos na Câmara e no Senado, aliviaram a pressão na moeda e nos juros - embora sejam, evidentemente, uma solução temporária. De fato, o prêmio de risco que se observa nos ativos é consequência da desconfiança dos agentes em relação à condução fiscal do governo.

Diante deste cenário de incerteza, no ano o IFIX Papel teve performance de 0,08% e o IFIX Tijolo de -8,72%.

Performance IFIX – YTD 2024



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

 ESG – Investindo de um Jeito Melhor

2024

Certificação **LEED Gold O+M**, para o Centro Empresarial **Mario Garnero**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**

Fevereiro



A **RBR** participou da 4ª edição do evento da comunidade **You Win**



Março

A **RBR** começou a apoiar a **Fundação Estudar** e o **Todos Pela Educação**

Abril

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Machado Meyer Advogados** para o primeiro **Treinamento de Compliance**

A **RBR** publicou o **Relatório Anual de Sustentabilidade 2023** da empresa
[Clique aqui para acessar o relatório](#)

Maio

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Cescon Barriau** para o segundo **Treinamento de Compliance**

A **RBR** concluiu a submissão ao **GRESB** do **RBR Log (RBRL11)** e do **RBR Properties (RBRP11)**

Junho

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)**

Julho

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Pinheiro Neto Advogados** para o terceiro **Treinamento de Compliance**

A **RBR** participou do evento anual **"Pontes"**, que celebrou os 7 anos de atuação do **Instituto Rizomas**

Agosto

A **RBR** finalizou a submissão periódica ao **PRI - Principles for Responsible Investment**,



A **RBR** realizou a **Compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** para o ano de **2023** junto à **Ambipar**, apoiando o Programa **REDD + RESEX Jacundá**

Setembro

Foram divulgados os resultados do **GRESB 2024** para o **RBRP11** e **RBRL11**

Outubro

A **RBR** participou do **Jantar Anual do Instituto Sol**, para comemorar mais um ano de atividades e crescimento

A **RBR** recebeu a visita da equipe do **Todos Pela Educação**, uma das entidades apoiadas pelo programa de Investimentos Sociais da gestora

Novembro

A **RBR** recebeu a equipe da **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações** para o **Treinamento de Sustentabilidade**

Dezembro

A **RBR** se tornou signatária do **Compromisso 1%**, reforçando nossa prática de doar, pelo menos, 2% do lucro líquido da gestora para fundações e organizações da sociedade civil.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 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
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	44,9%
			FII	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.	3,3%
			FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	3,9%
	Tijolo	Desenvolvimento	SPE, FIs, ativo direto e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	32,6%
	Tijolo	Ações	Ações	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	2,8%
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

Dezembro 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

7,3% do P.L.



HGPO11 - 3,3% do P.L.



TEPP11 - 2,2% 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

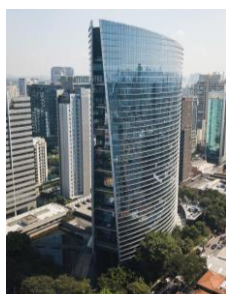
47,4% do P.L.



CRI MOS - 7,7% 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

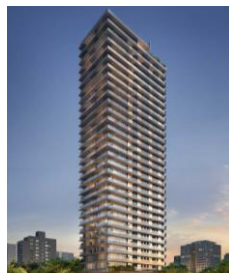
DESENVOLVIMENTO

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

32,6% do P.L.



SPE Poincaré - 11,8% do P.L.



Kalea Jardins - 9,5% 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

2,8% do P.L.

LIQUIDEZ

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

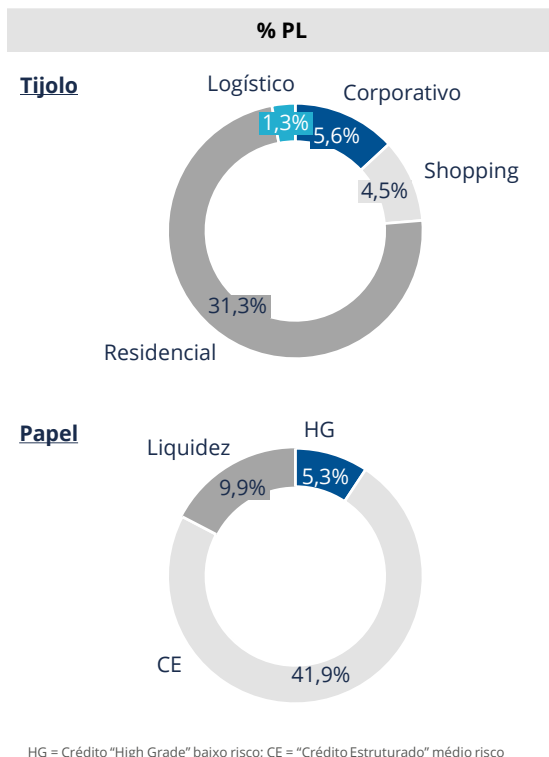
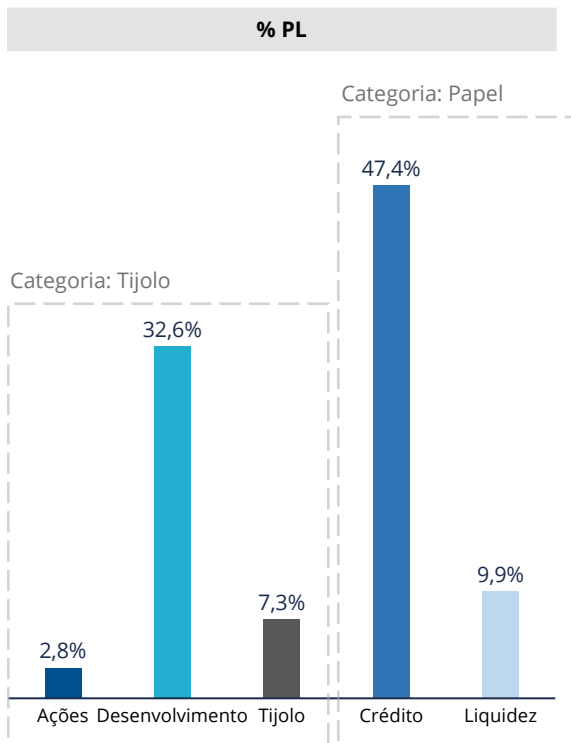
9,9% do P.L.

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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

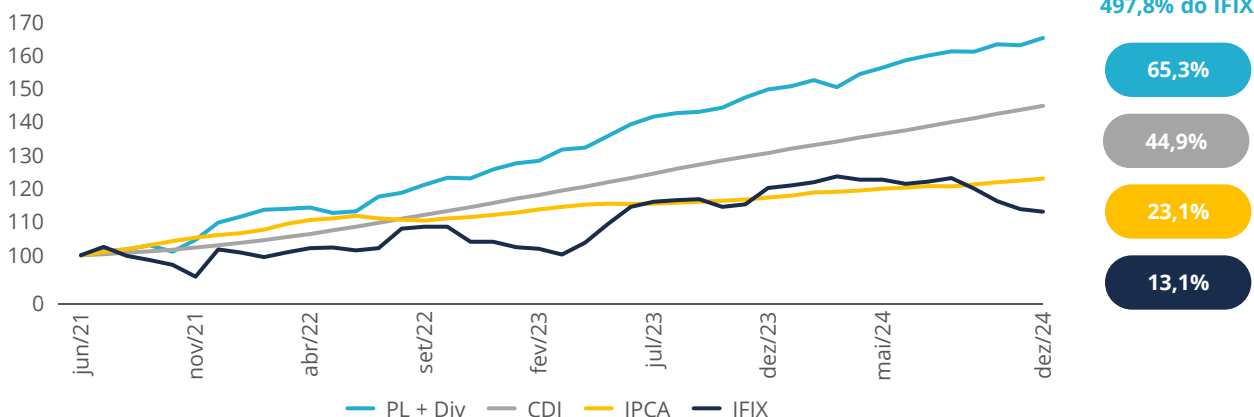


Reforçamos que o **RBR Plus é um FII Hedge Fund com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez, visando o foco em retorno total ao cotista**, isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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

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 **52,2%**, representando **497,8% do IFIX**.

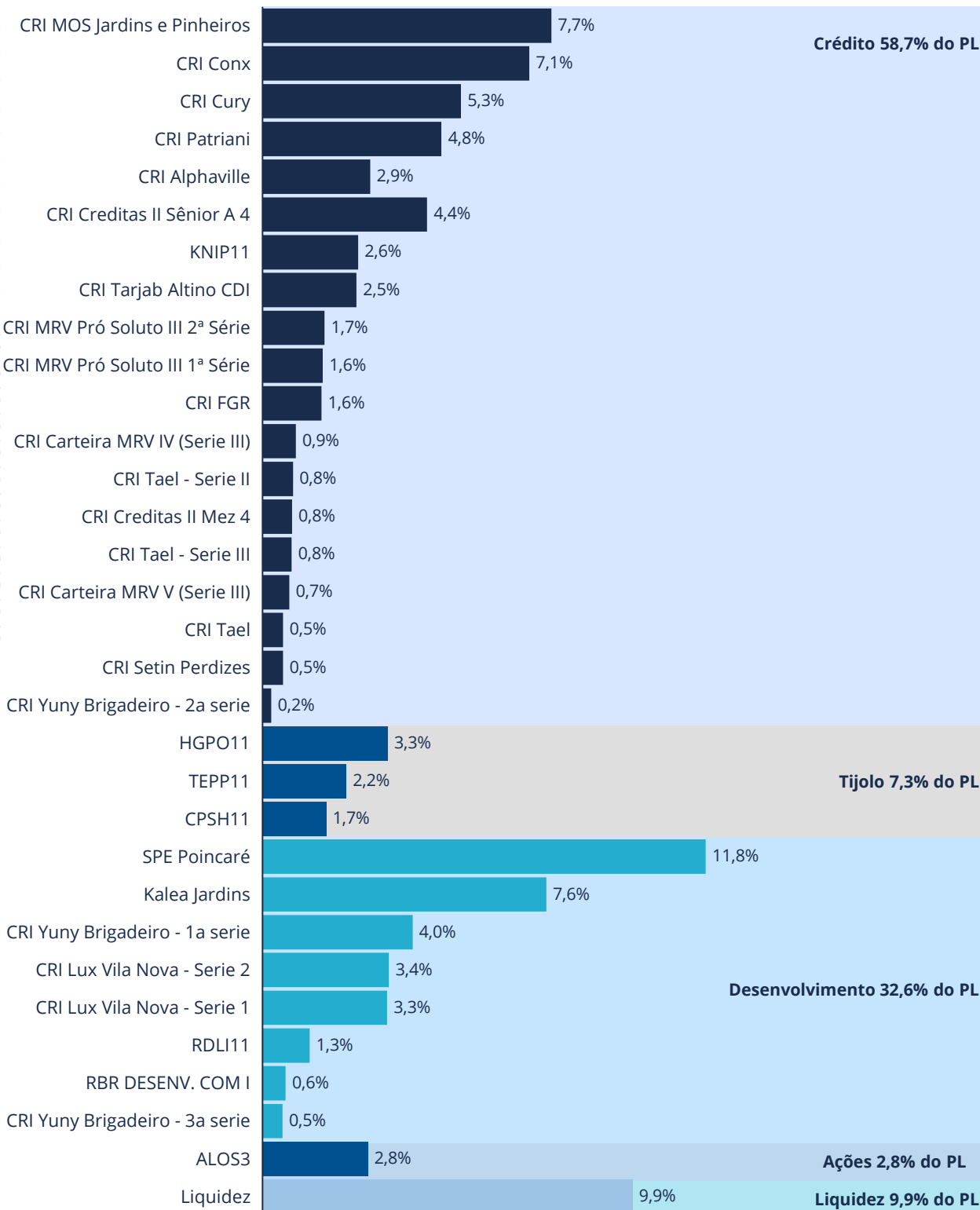


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | 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%	11,05%	21,66	21,52	7,7%	0,7	dez-25	Financ. Obra	54,0%	
CRI Conx	24D3160353	A	CDI+	4,75%	5,13%	20,05	19,88	7,1%	2,6	out-43	Corporativo	67,4%	
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	8,25%	9,84%	15,56	14,79	5,3%	2,4	abr-30	Corporativo	N/A	
CRI Patriani	22G1225383	A-	CDI+	5,00%	5,08%	13,34	13,33	4,8%	1,1	ago-26	Financ. Obra	81,0%	
CRI Yuny Jardim Paulista Série I	24F1532998**	A	IPCA+	9,50%	10,17%	13,06	12,67	4,5%	5,4	nov-29	Financ. Obra	80,0%	
CRI Credits II Sênior	24E1765539**	A+	IPCA+	8,27%	9,06%	13,02	12,26	4,4%	4,0	dez-44	Carteira Pulv.	40,4%	
CRI Lux Vila Nova Conceição Sub	24H1943872	A-	CDI+	5,00%	0,00%	9,67	9,42	3,4%	4,6	ago-29	Financ. Obra	85,0%	
CRI Lux Vila Nova Conceição	24H1938840	A-	CDI+	3,50%	3,50%	9,28	9,28	3,3%	4,6	ago-29	Financ. Obra	85,0%	
CRI Alphaville*	24C1980305	A-	CDI+	4,82%	4,50%	8,02	8,02	2,9%	1,9	mar-27	Financ. Obra	47,7%	
CRI Tarjab Altino CDI*	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,09	7,00	2,5%	2,6	abr-28	Financ. Obra	53,6%	
CRI Tael*	22G1401749**	A+	CDI+	3,44%	3,28%	5,96	5,95	2,1%	2,7	abr-30	Financ. Obra	74,2%	
CRI Carteira MRV III (Série II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	4,61	4,61	1,7%	2,4	dez-27	Corporativo	86,3%	
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	4,49	4,49	1,6%	2,4	dez-27	Corporativo	86,3%	
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	9,50%	11,19%	4,66	4,39	1,6%	3,8	dez-33	Financ. Obra	42,8%	
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	10,32%	2,22	2,48	0,9%	5,4	ago-35	Carteira Pulv.	61,2%	
CRI Credits II Meza	24E1765736	A+	IPCA+	11,50%	12,31%	2,31	2,19	0,8%	3,6	fev-46	Carteira Pulv.	40,4%	
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	13,30%	2,21	1,99	0,7%	6,0	nov-35	Carteira Pulv.	40,3%	
CRI Setin Perdizes	22G0663573	AA-	CDI+	4,00%	4,00%	1,53	1,53	0,5%	0,5	jul-25	Estoque	8,4%	
CRI Yuny Jardim Paulista Série II	24F1533018	A	CDI+	6,00%	6,00%	0,65	0,65	0,2%	0,3	jun-25	Financ. Obra	80,0%	
Total				CDI+	4,58%⁴	3,94%	84,7	84,1	30,2%	2,7	-	-	72,0%
				IPCA+	9,39%	10,39%	74,7	72,3	25,9%	3,0			55,3%
						159,4	156,4	56,1%	2,8				65%

* 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 FI

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	dez-24	nov-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	231.409	343.123	3.909.405	3.909.405	4.783.073
Ganho Capital	-	1.835.185	9.149.222	9.149.222	17.260.127
CRI	1.360.863	1.559.361	17.208.294	17.208.294	59.703.909
Liquidez	284.212	201.550	4.611.380	4.611.380	6.969.493
Desenvolvimento*	698.544	-	1.322.322	1.322.322	1.322.322
Total Receitas	2.575.028	3.939.220	36.200.623	36.200.623	90.038.924
(-) Despesas	(265.119)	(302.239)	(5.220.800)	(5.220.800)	(10.909.248)
(-) IR sobre Ganho de Capital			(1.455.899)	(1.455.899)	(2.826.296)
Resultado	2.309.909	3.636.980	29.523.924	29.523.924	76.303.381
(-) Reservas	47.584	(1.279.488)	(1.077.100)	(1.077.100)	(1.843.868)
Rendimento Distribuído	2.357.493	2.357.493	28.446.824	28.446.824	74.459.512
% Resultado	102,1%	64,8%	96,4%	96,4%	97,6%
Dividendo (R\$/cota)	R\$ 0,080	R\$ 0,080	R\$ 1,110	R\$ 1,110	R\$ 37,533
Dividendo Médio (R\$/cota)			R\$ 0,093	R\$ 0,093	R\$ 0,873

* Leva em conta o resultado referente a venda da unidade 171 do Kalea Jardins, bem como os dividendos distribuídos pelo RBR DESENV. COMERCIAL I

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

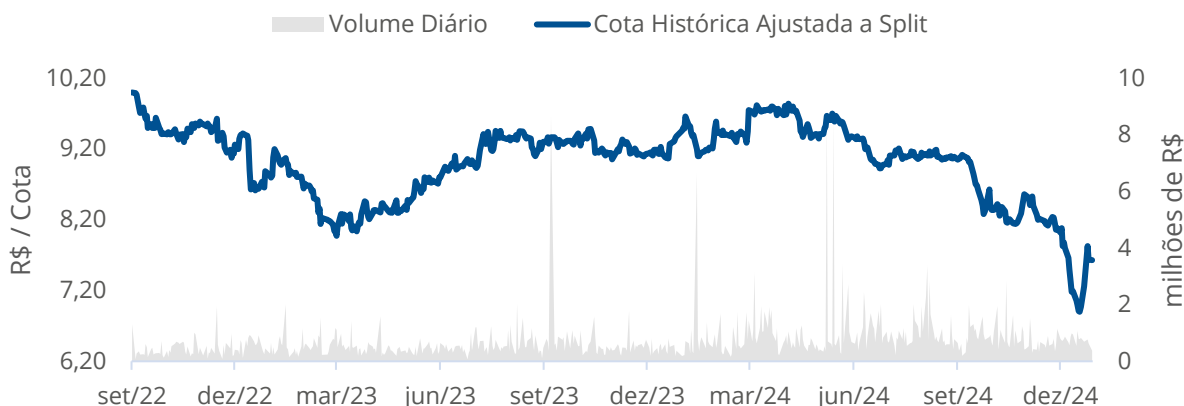
Reserva atual: R\$ 0,063 /cota



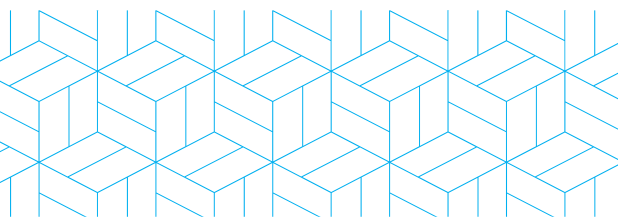
Mercado Secundário

As cotas do RBR Plus (RBRX11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Junho/2022. No mês de dezembro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 760,96 mil.

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



Ativos “off-market”



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 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'

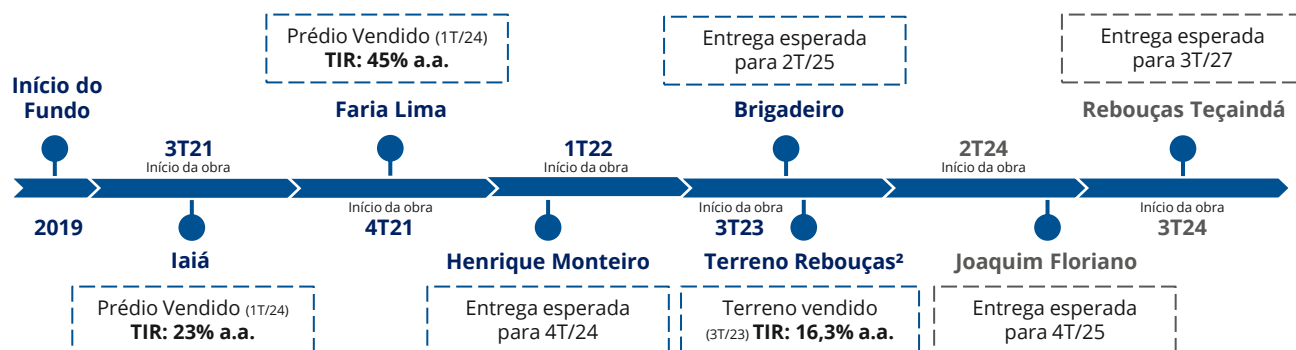
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

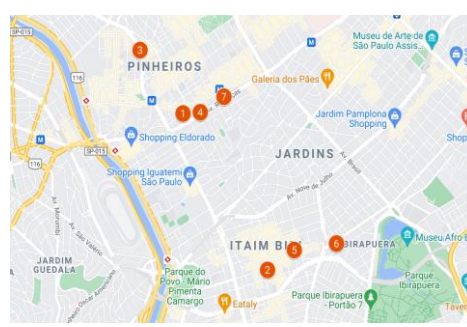
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 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

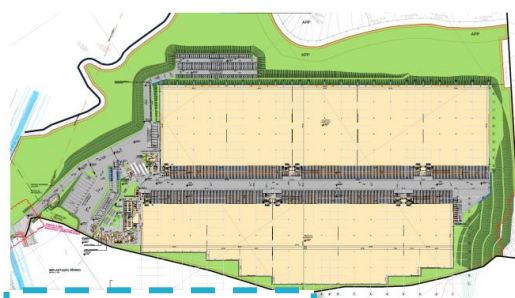
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

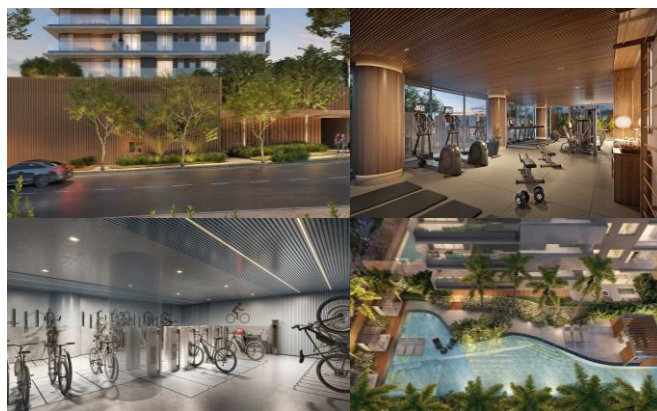
Desenvolvimento | Kalea Jardins

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.

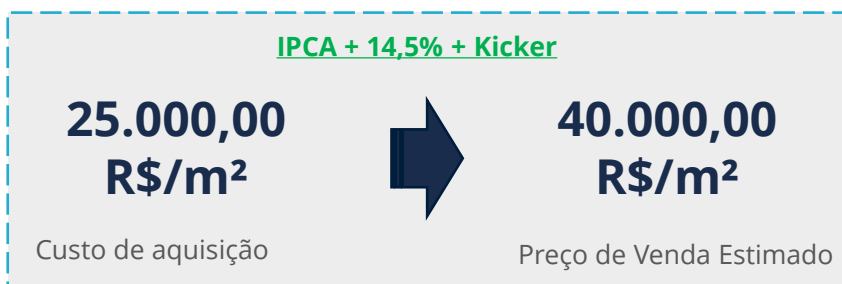


Transação e Potencial de Retorno

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

Dezembro 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

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 2024 | **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

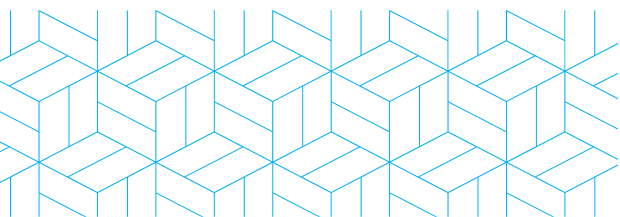
A operação conta com 2 séries, sendo a Série I sênior emitida a CDI + 3,5% a.a e a Série II subordinada emitida a INCC (ambas com 60 meses de prazo), com retorno esperado acima de IPCA + 15%, em função de prêmios e resultados adicionais ligados à performance do empreendimento – valor, velocidade e fluxo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

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Dezembro 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

15,71%



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

33,10%



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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

6,79%



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

0,55%



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

Dezembro 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 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.



CRI Creditas II Sênior

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

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 Alphaville

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

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

Dezembro 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

Dezembro 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.



CRI Cury

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

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

Dezembro 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	<table><tr><th>Emissão</th><th>Data</th><th>Cotas Emitidas</th><th>Cotas Total</th></tr><tr><td>1ª</td><td>jun/21</td><td>443.750</td><td>443.750</td></tr><tr><td>2ª</td><td>jun/22</td><td>1.436.938</td><td>1.880.688</td></tr><tr><td>3ª</td><td>out/23</td><td>331</td><td>1.881.019</td></tr><tr><td>Split 1:10</td><td>dez/23</td><td>-</td><td>18.810.190</td></tr><tr><td>4ª</td><td>mar/24</td><td>10.658.469</td><td>29.468.659</td></tr></table>	Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total	1ª	jun/21	443.750	443.750	2ª	jun/22	1.436.938	1.880.688	3ª	out/23	331	1.881.019	Split 1:10	dez/23	-	18.810.190	4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659	Adm. e Gestão: <table><tr><th>Valor contábil do PL (R\$ MM)</th><th>Taxa</th></tr><tr><td>Até 150</td><td>1,30%</td></tr><tr><td>De 150 até 350</td><td>1,29%</td></tr><tr><td>De 350 até 600</td><td>1,28%</td></tr><tr><td>De 600 até 800</td><td>1,27%</td></tr><tr><td>De 800 até 1000</td><td>1,26%</td></tr><tr><td>Acima de R\$ 1 bilhão</td><td>1,25%</td></tr></table>	Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa	Até 150	1,30%	De 150 até 350	1,29%	De 350 até 600	1,28%	De 600 até 800	1,27%	De 800 até 1000	1,26%	Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total																																					
1ª	jun/21	443.750	443.750																																					
2ª	jun/22	1.436.938	1.880.688																																					
3ª	out/23	331	1.881.019																																					
Split 1:10	dez/23	-	18.810.190																																					
4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659																																					
Valor contábil do PL (R\$ MM)	Taxa																																							
Até 150	1,30%																																							
De 150 até 350	1,29%																																							
De 350 até 600	1,28%																																							
De 600 até 800	1,27%																																							
De 800 até 1000	1,26%																																							
Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%																																							
Periodicidade dos Rendimentos:	Benchmark	Performance:																																						
Mensal	IPCA + Yield IMA-B 5	20% > Benchmark																																						
Prazo de Duração:																																								
Indeterminado																																								
Informações do Fundo:																																								
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21																																								
Informações do Administrador:																																								
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23																																								

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

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



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