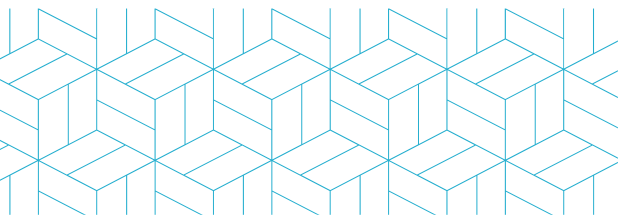


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Jun/21	Cotas Emitidas 1.880.688
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 177.892.355,18	Patrimônio/Cota R\$ 94,59
	+ Reserva Lucros R\$ 0,83/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.2 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBR11](#)

FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPRI11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[Infraestrutura](#)

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG



Ouçe o resumo mensal do fundo

Visão da Alocação

Ações

10,3%

Papel

89,7%

R\$ 1,36/
cota

Dividendo Médio (últimos 12 meses)

2.584

Cotistas

3

Ações no Portfólio*

6

CRIs no Portfólio

17,2%
a.a.

Dividend Yield (últimos 12 meses)

R\$ 94,59

Patrimônio/Cota

*Ativos com participação superior a 0,5% no PL

Resumo	jul/22	jun/22	2022	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,29	0,98	8,87	16,30
Dividend Yield	3,8% a.a.	13,6% a.a.	16,6% a.a.	14,6% a.a.
Retorno Patrimonial	3,92%	0,36%	6,89%	16,50%
Retorno Patrimonial Ajustado	3,92%	0,36%	7,04%	16,76%
IFIX	0,66%	-0,88%	0,33%	2,15%
CDI	1,03%	1,02%	6,46%	9,83%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (não considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

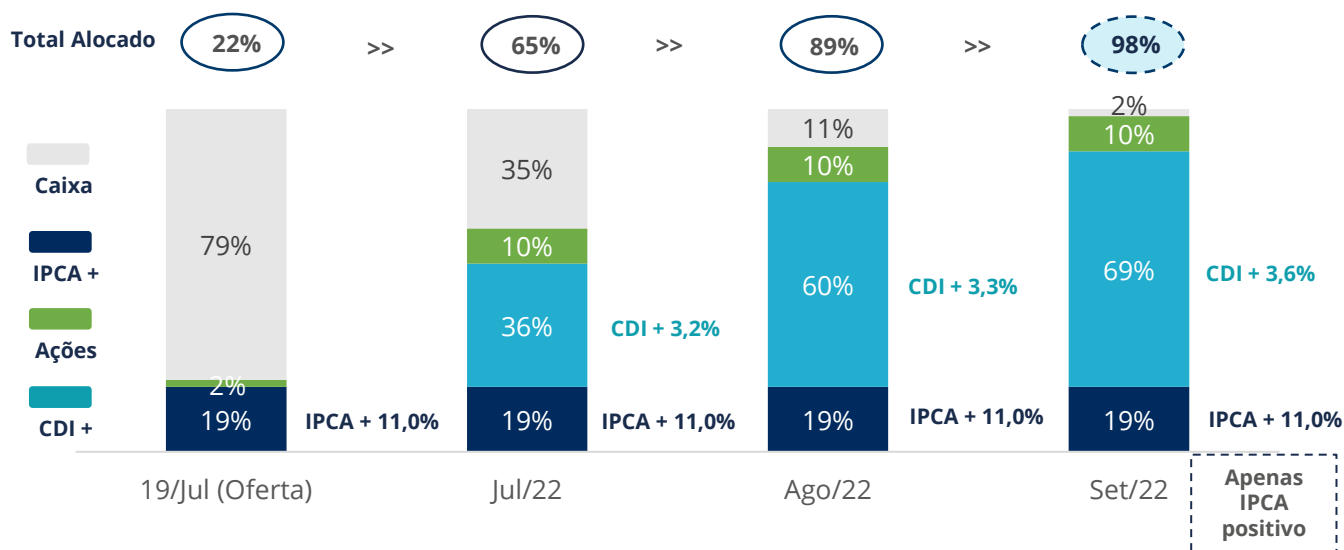
No dia 19 de Julho foi encerrada a 1ª Oferta Pública do RBRX11.

RBR Plus é um FII *Hedge Fund* com liberdade para investir em crédito, FIIs, ações e *special situations*.

Foram captados **R\$ 143,7 mm**, assim sendo, o PL do fundo atingiu R\$ 178 mm em Julho - R\$ 94,59/cota.

Assim que os recursos ficaram disponíveis para a alocação, iniciamos os investimentos nas operações mencionadas no período da oferta, assim alcançando 65% do PL alocado no final de Julho/22 e **89% do PL alocado até a presente data do relatório** (29/08/22).

Conforme divulgamos em uma análise recente ([link](#)), enxergamos que operações CDI + devem continuar performando acima das operações IPCA +, por não vislumbrarmos um cenário de arrefecimento significativo dos juros em 2022, junto à deflação temporária proveniente da redução do ICMS. Com isso, **todos os novos investimentos em CRIs são indexados ao CDI, neste momento**.



Para entrar mais no detalhe da alocação, segue um breve comentário de cada bloco:

Ações: Em linha com a estratégia do fundo, **atingimos 10% do PL alocado em ações**, na qual vemos ótimas oportunidades de ganho de capital. Devido à alta liquidez, a parcela foi investida de forma imediata até o dia 22/Jul. Logo na sequência, em Ago/22, já **realizamos um ganho de capital expressivo em duas posições do portfólio**, com aproximadamente **10% e 15% de resultado**.

A alocação em ações está concentrada hoje em companhias de **shopping centers**, setor que acreditamos estar sendo precificado de forma exageradamente conservadora pelo mercado. Após um período extremamente difícil para o setor durante a pandemia, os shoppings dominantes já apresentaram no 2º trimestre de 2022 indicadores de vendas, ocupação e aluguel superiores ao período pré-pandemia inclusive em termos reais, superando a forte inflação do período.

Em termos de precificação das ações, vemos espaço para um *upside* atrativo **superior a 70%**, conforme detalhamos em relatórios anteriores (Relatório de [Mai/22](#) e [Jun/22](#)).

CRIs: Jul/22 - Alocamos 36% do PL em operações de CRIs dentro da curta janela de Julho, dividido entre 5 operações de Crédito. Todas as operações são indexadas ao CDI + 3,20%, na média - Por mais que sejam boas operações com risco e retorno adequadas, pretendemos reciclar alguns ativos para alcançar taxas mais próximas de CDI+4%, como indicamos na oferta.

Ago/22 e Set/22 - Liquidamos mais 3 operações de CRI indexadas ao CDI + 3,5%, na média, em agosto, atingindo 89% PL alocado. Por fim, com mais 2 possíveis operações CDI + 5,60% - na média - a serem liquidadas em Set/22, temos expectativa de estarmos totalmente alocados.

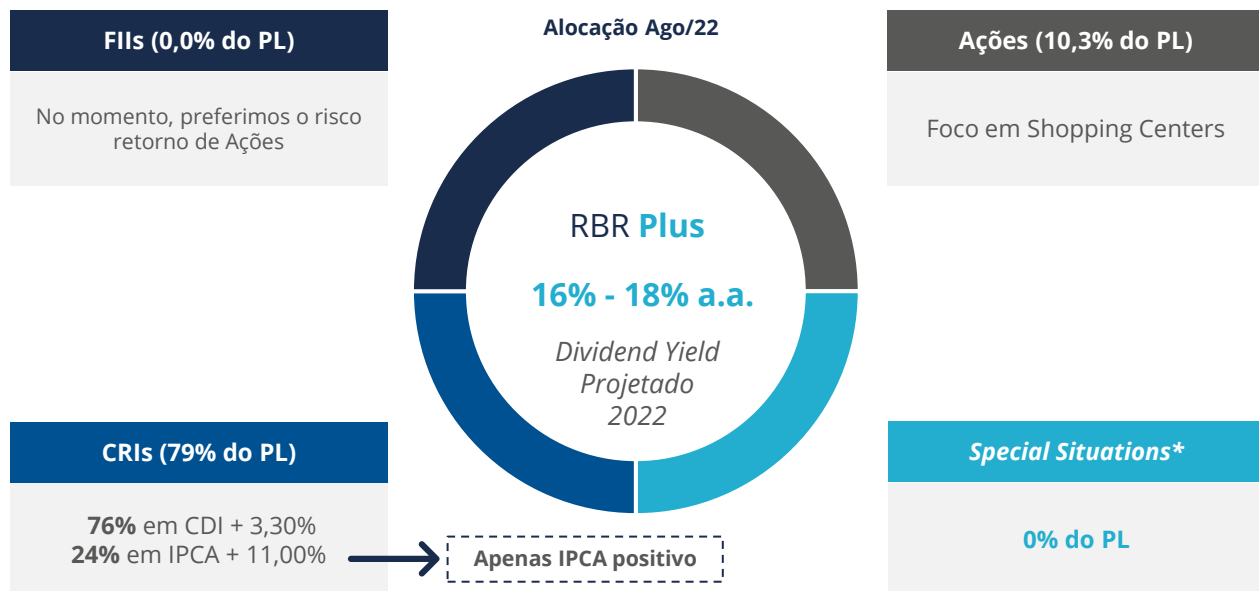
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2022 | Relatório Mensal

Nota do gestor

A partir das alocações mencionadas acima, o fundo chega próximo ao final de agosto **89% alocado**, sendo **79% do PL em CRIs** e **10% em ações**, com foco em Shopping Centers.

Vale ressaltar que, no dia 29/08/2022, a parcela investida em CRIs é **76% indexada ao CDI + 3,30%** e **24% indexada ao IPCA + 11%**, no entanto, por mais que a operação seja indexada à inflação, **esta não deverá sofrer nenhum impacto negativo em caso de deflação**, por apenas considerar inflação positiva, acordado em contrato. Com isso, enxergamos que o portfólio poderá navegar bem nos próximos meses, **100% defendido da deflação e "surfando" a alta de juros**.



Obs.: % do PL referente: 29/08/22

* Special Situations engloba tanto operações de permuta, quanto desenvolvimento, aquisição de terrenos e outros

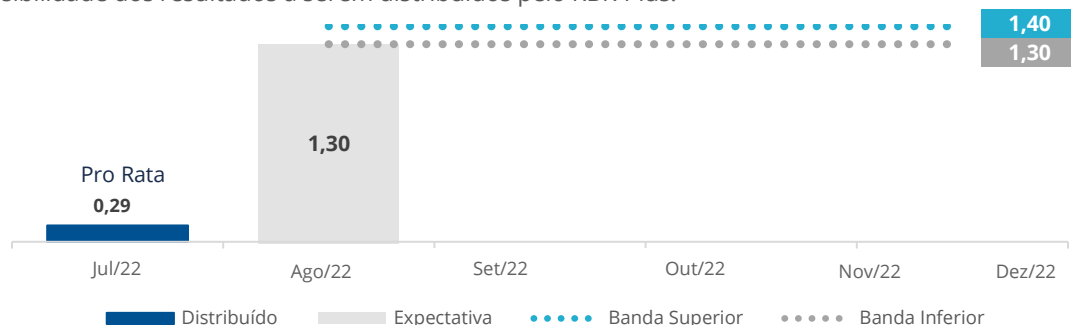
Guidance de Dividendos

Para Agosto/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$0,29/cota – Pro rata, referente ao período de apenas 8 dias úteis de Julho/22 após liquidação da oferta (19/07).

A partir de Setembro/22 até o final do ano, projetamos que a distribuição estará dentro das bandas de **R\$ 1,30/cota** e **R\$ 1,40/cota**. Com isso, o **Dividend Yield** seria de **16% a.a. – 18% a.a.**, acima do indicado no período de oferta (Dividendo indicado de R\$ 1,19/cota).

A taxa de gestão RBR fica subordinada a um dividendo de **R\$12,00/cota nos primeiros 12 meses – até Julho de 2023**.

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da banda de rendimentos ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo RBR Plus.



Investimentos

Estratégia de Investimentos

O RBRX11 buscará a diversificação de seus investimentos nas principais estratégias:

Ações

Ações de companhias listadas do setor imobiliário com foco em ganho de capital e retorno acima de 20% a.a..

Special Situations

Investimentos ilíquidos de médio-longo prazo e retornos ajustados ao risco.

CRI

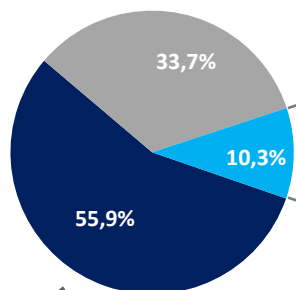
Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

Liquidez

Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

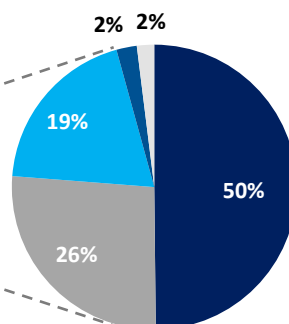
Composição da Carteira

Gráficos não consideram liquidações de Ago/22



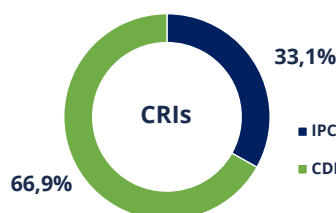
■ CRI ■ Liquidez ■ Ação

Investimentos – Ações



■ ALS03 ■ IGT111 ■ MULT3 ■ BRML3 ■ BRPR3

Alocação por indexador



■ IPCA + → Apenas IPCA positivo

■ CDI +

Investimentos – CRI

Data base: 29/07/2022 – Portfólio não considera liquidações de Ago/22

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
Lote 5	Opea	21F0927565	Loteamento	18,52%	IPCA +	11%*	11%*	28/06/2027
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Residencial	9,36%	CDI +	4,00%	4,00%	28/07/2025
Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	9,15%	CDI +	2,50%	2,50%	17/01/2023
Yuny	RB Sec	21L1281680	Residencial	9,02%	CDI +	3,50%	3,50%	23/12/2024
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	Residencial	7,90%	CDI +	2,45%	2,45%	20/03/2023
Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	1,97%	CDI +	4,25%	4,25%	11/03/2025
Total	-	-	-	55,92%	-	-	-	-

*Lote 5: Retorno estimado de IPCA + 11% a.a. (taxa da operação IPCA + 9,0% a.a. adicionados ao fee de estruturação e kicker sobre as vendas); Ademais, o CRI não será impactado nos meses de deflação, pois apenas considera a inflação positiva, acordado no regulamento.

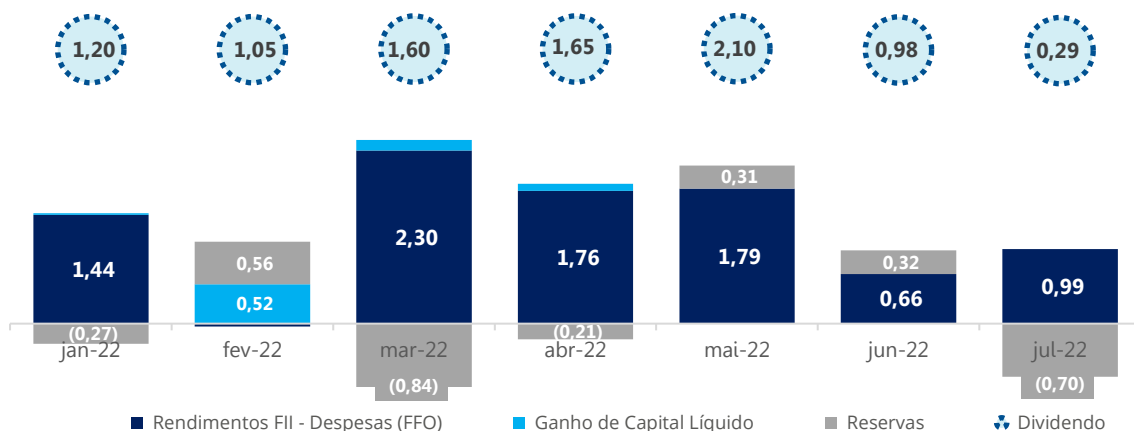
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jul/22	jun/22	Acum 2022	Início
Rendimentos	-	-	45.753	45.753
Ganho Capital	-	-	408.600	596.946
CRI	1.661.509	339.394	5.354.127	9.259.251
Liquidez	257.399	17.154	364.094	405.963
Total Receitas	1.918.907	356.548	6.172.575	10.307.913
(-) Despesas	(51.554)	(64.146)	(381.671)	(679.559)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(61.921)	(99.590)
Resultado	1.867.353	292.402	5.728.983	9.528.764
(-) Reservas	(1.317.511)	140.492	(1.373.746)	(1.875.011)
Rendimento Distribuído	549.842	432.894	4.355.236	7.653.753
% Resultado	29,4%	148,0%	76,0%	80,3%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,29	R\$ 0,98	R\$ 8,87	R\$ 16,30

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

Julho 2022 | Relatório Mensal

Reserva atual: R\$ 0,83/cota

Dividendo
Pro Rata


Outras Informações

Objetivo:	Cotas Emitidas	Taxas sob PL
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Ações, Special Situations, Fundos Imobiliários ("FI"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	1ª Emissão (Jun/21): 443.750 2ª Emissão (Jul/21): 1.436.938	Adm. e Gestão:
Periodicidade dos Rendimentos:	Benchmark	Valor contábil do PL (R\$ MM) Taxa
Mensal	IPCA + Yield IMA-B 5	Até 150 1,30%
Prazo de Duração:		De 150 até 350 1,29%
Indeterminado		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%
Informações do Fundo:		Performance:
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21		20% > Benchmark
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

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

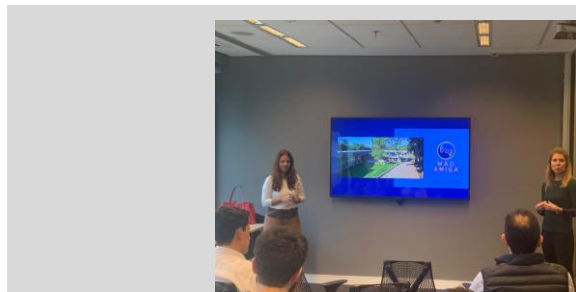
No final do mês de Julho, a RBR concluiu o processo de seleção das entidades que fazem parte do nosso programa de investimentos sociais, que abrange 2% (dois por cento) do lucro da RBR nesse ano, conforme metas corporativas divulgadas no nosso site, formalizamos nosso apoio ao [Instituto Ambikira](#) e ao [Programa Adote Um Aluno](#).



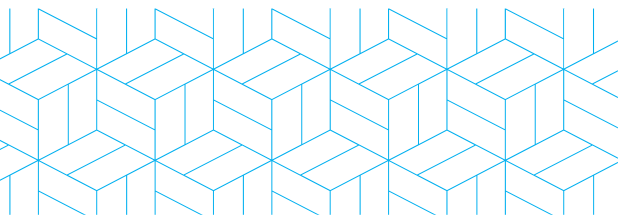
O Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem sinergia com os objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação/Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas. Acreditamos que o Instituto, por meio de sua atuação profissional e sistematizada, agrega muito mais que o apoio financeiro, contribuindo para fortalecer a gestão e a eficiência das entidades, e também na inserção da entidade em uma importante rede de parceiros e relacionamentos.

Além do Instituto Ambikira, em Julho, a RBR também formalizou seu apoio ao programa Adote Um Aluno. O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo de São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e, atualmente, apoia cerca de 130 estudantes. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas.

Além disso, no início do mês, representantes do Colégio Mão Amiga estiveram no escritório da RBR com nossos sócios e associados, apresentando em detalhes a atuação desta instituição que passou a fazer parte do programa de investimentos sociais da RBR no começo de 2022.



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

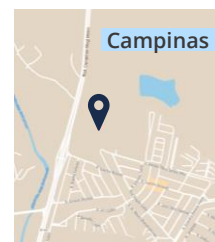
Julho 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Lote 5

Devedor	Lote 5
Setor Imobiliário	Loteamento
Taxa	IPCA+ 11,0%
Vencimento	Jun-27

Operação de desenvolvimento de um empreendimento de alto padrão localizado em região privilegiada de Campinas/SP. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Lote 5, companhia que atua majoritariamente no interior de São Paulo. A operação conta com fiança, alienação de quotas, cessão fiduciária dos recebíveis e alienação fiduciária das matrículas dos lotes. Além da remuneração, a operação tem um “prêmio” (kicker) sobre as vendas das garantias.



CRI Setin Perdizes

Devedor	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	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 Helbor Jardins

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,50%
Vencimento	jan-23

Trata-se de operação com a incorporadora Helbor, tendo como finalidade a alavancagem para aquisição de terreno localizado na Haddock Lobo e Alameda Lorena, no bairro Jardins, região nobre da cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária dos terrenos e aval dos acionistas da empresa.



CRI Yuny

Devedor	Yuny Incorporadora Holding S.A.
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	CDI + 3,50%
Vencimento	jan-37

Operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.



CRI Helbor Parque Ibirapuera

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,45%
Vencimento	mar-23

Operação de crédito tendo como finalidade a aquisição da SPE proprietária do terreno localizado a poucos metros do Parque Ibirapuera. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE detentora do imóvel e garantia corporativa da Helbor.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Julho 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Setin Vila Nova Conceição

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas localizadas na Rua João Lourenço, endereço nobre no bairro da Vila Nova Conceição em São Paulo, a poucos minutos do Parque Ibirapuera. A operação conta com garantia corporativa da Setin, garantia pessoal do acionista e alienação fiduciária do empreendimento. Além disso, o excedente dos recebíveis nas vendas das unidades são utilizados para amortizar antecipadamente a operação - "Cash Sweep".

Devedor	Setin
Oferta	476
Remuneração	CDI + 4,25%
LTV	75,0%
Vencimento	mar-25

