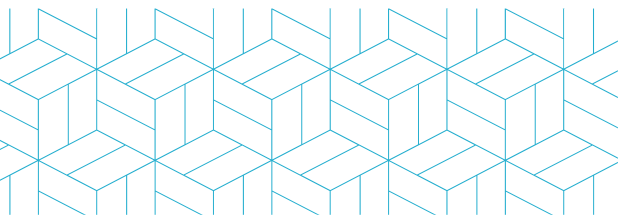


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Jun/21	Cotas Emitidas 1.880.688
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 177.139.726,86	Patrimônio/Cota R\$ 94,19
	+ Reserva Lucros R\$ 1,04/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

[RBRL11](#)
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



Ouça o resumo mensal do fundo

Visão da Alocação

Ações

10,6%

Papel

89,4%

R\$ 1,47/
cota

Dividendo Médio (últimos 12 meses)

2.584

Cotistas

5

Ações no Portfólio

9

CRIs no Portfólio

18,7%
a.a.

Dividend Yield (últimos 12 meses)

R\$ 94,19

Patrimônio/Cota

Resumo	ago/22	jul/22	2022	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,30	0,29	10,17	18,30
Dividend Yield	17,9% a.a.	3,8% a.a.	16,6% a.a.	15,3% a.a.
Retorno Patrimonial	0,95%	3,92%	7,91%	18,46%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,95%	3,92%	8,06%	18,72%
IFIX	5,76%	0,66%	6,11%	8,03%
CDI	1,17%	1,03%	7,70%	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

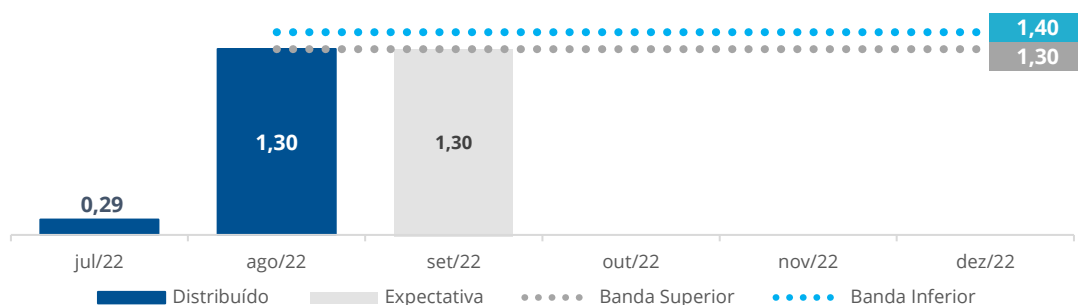
Agosto 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Set/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,30/cota, DY 17,9% a.a.** sobre o PL de Ago/22, **acima das projeções da oferta**, pagos em 23/Set aos detentores das cotas em 15/Set (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$1,04/cota**.

O dividendo do mês de **R\$1,30/cota** segue em linha com o **guidance de dividendos até Dez/22**, de **R\$1,30/cota a R\$1,40/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.



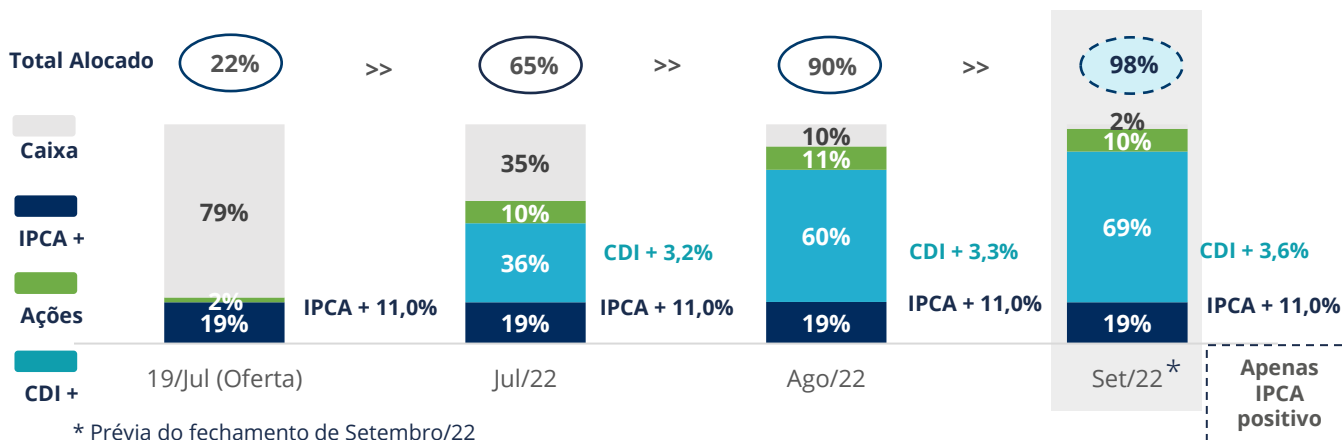
Assim como explicamos no último relatório, atualmente a carteira é composta por CRIs diretos, Ações e Caixa. Para entrar mais no detalhe da alocação, segue um breve comentário de cada bloco:

Ações: Em linha com a estratégia do fundo, **atingimos 10% do PL alocado em ações**, na qual vemos ótimas oportunidades de valorização. Em Ago/22, já **realizamos um ganho de capital expressivo em duas posições do portfólio**, com aproximadamente **10% e 15% de resultado**, gerando um ganho de capital líquido ao cotista de **R\$ 0,40/cota**.

CRIs: Em Ago/22, conforme mencionado no mês anterior, liquidamos 3 novas operações CDI + 3,5% na média. São elas: (1) CRI Patriani, operação no setor residencial com taxa de CDI + 5,0%. (2) CRI Share, operação também no setor residencial com taxa de CDI + 3,5%. (3) CRI JK Iguatemi, operação no setor de lajes corporativas com taxa de CDI + 2,15%.

Além disso, em Set/22 liquidamos duas novas operações CDI + 5,6%. Com isso, chegamos a aproximadamente **70% do portfólio do fundo alocado em operações CDI + 3,6%**.

Caixa: Portanto, com as novas liquidações de Set/22, alocamos praticamente **100% dos recursos do fundo em menos de três meses após oferta**.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

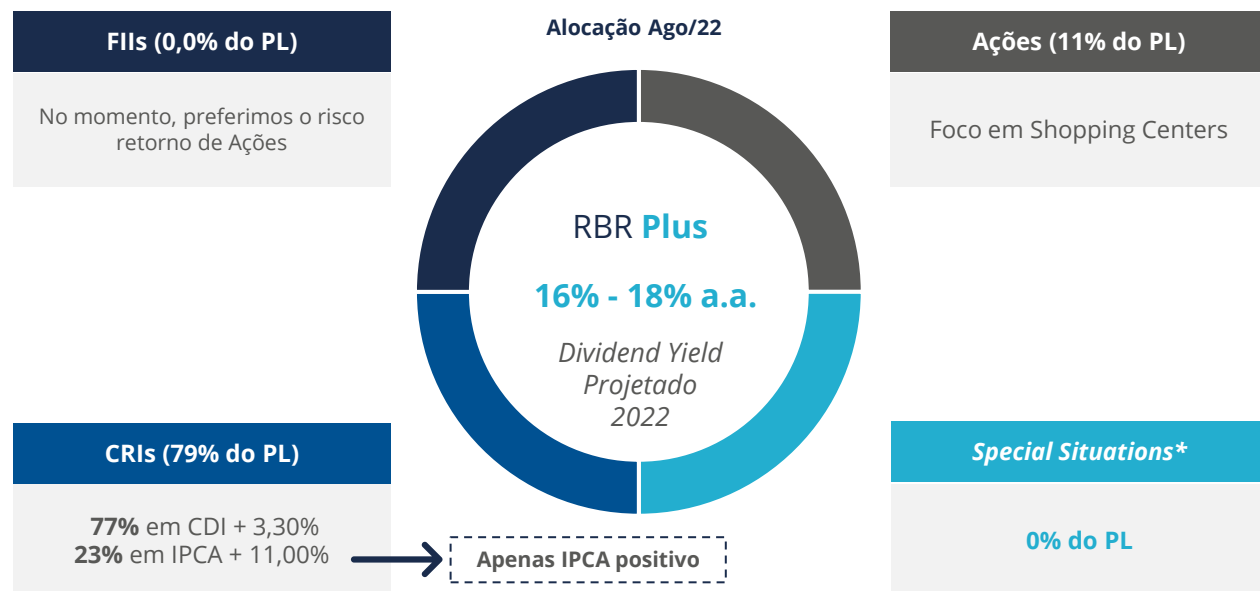
Agosto 2022 | Relatório Mensal

Nota do gestor

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

Devido ao ciclo imobiliário que vivemos, em nossa visão, **a alocação em CRIs indexados ao CDI continua sendo a melhor opção de investimento para o curto prazo**. Além disso, como o *valuation* das **ações de shopping** segue **altamente atrativo**, mantemos o investimento representando 10% do portfólio do fundo.

Vale ressaltar que os investimentos devem mudar ao longo do tempo, **a leitura do cenário macroeconômico e do ciclo imobiliário são pontos chave para melhor tomada de decisão**.



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

Comentário Macro

No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Recentemente, a Rússia interrompeu o fornecimento de gás para a Europa devido às sanções impostas pelos países do Ocidente e, com isso, a preocupação com a crise energética fica cada vez mais latente. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma **desaceleração econômica**, os fortes dados do mercado de trabalho orientam para uma direção contrária, conduzindo para um período ainda prolongado de inflação elevada. Por fim, os dados de atividade econômica divulgados até o momento levaram ao **aumento da taxa de juros de 75 bps**.

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis segue refletindo nos dados de inflação mensal. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68% e a expectativa da Anbima para ago/22 é de -0,33%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do **fim do ciclo de aperto monetário** com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos. Neste ambiente mais alentador e sem grandes novidades no panorama eleitoral, o **Ibovespa recuperou 6,2% no mês e o IFIX, 5,8%**.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram a **melhor performance do ano**, com **média acima de 10% em ago/22**. Dentre eles, o setor corporativo se destacou com uma recuperação de 16%. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou -0,86% no mês.

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.

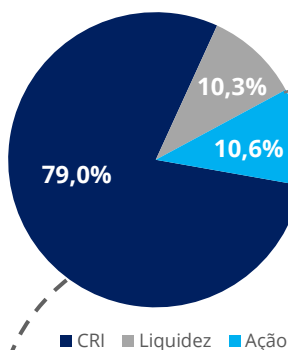
CRI

Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

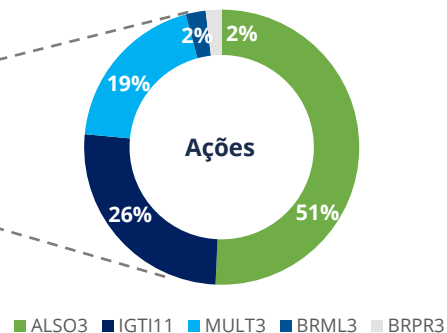
Liquidez

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

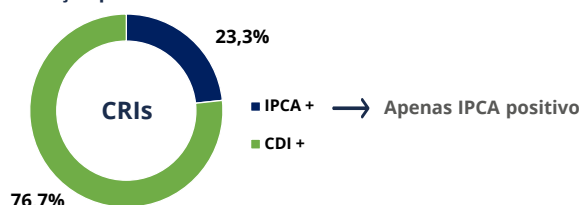
Composição da Carteira



Investimentos – Ações



Alocação por indexador



Investimentos – CRI

Data base: 31/08/2022

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
Lote 5	Opea	21F0927565	Loteamento	18,42%	IPCA +	11%*	11%*	28/06/2027
JK Iguatemi	Opea	21F1144361	Lajes Corporativas	9,61%	CDI +	2,15%	2,15%	01/06/2033
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	Incorporação Residencial	9,38%	CDI +	4,00%	4,00%	28/07/2025
Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Incorporação Residencial	9,21%	CDI +	2,50%	2,50%	17/01/2023
Yuny	RB Sec	21L1281680	Incorporação Residencial	8,49%	CDI +	3,50%	3,50%	23/12/2024
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	Incorporação Residencial	7,94%	CDI +	2,45%	2,45%	20/03/2023
Share	Opea	21D0524815	Incorporação Residencial	7,36%	CDI +	3,50%	3,50%	01/05/2031
Patriani	Opea	22G1225383	Incorporação Residencial	7,12%	CDI +	5,00%	5,00%	01/09/2026
Setin	Habitasec	19I0307144	Incorporação Residencial	1,51%	CDI +	4,25%	4,25%	11/03/2025
Total	-	-	-	79,04%	-	-	-	-

*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.

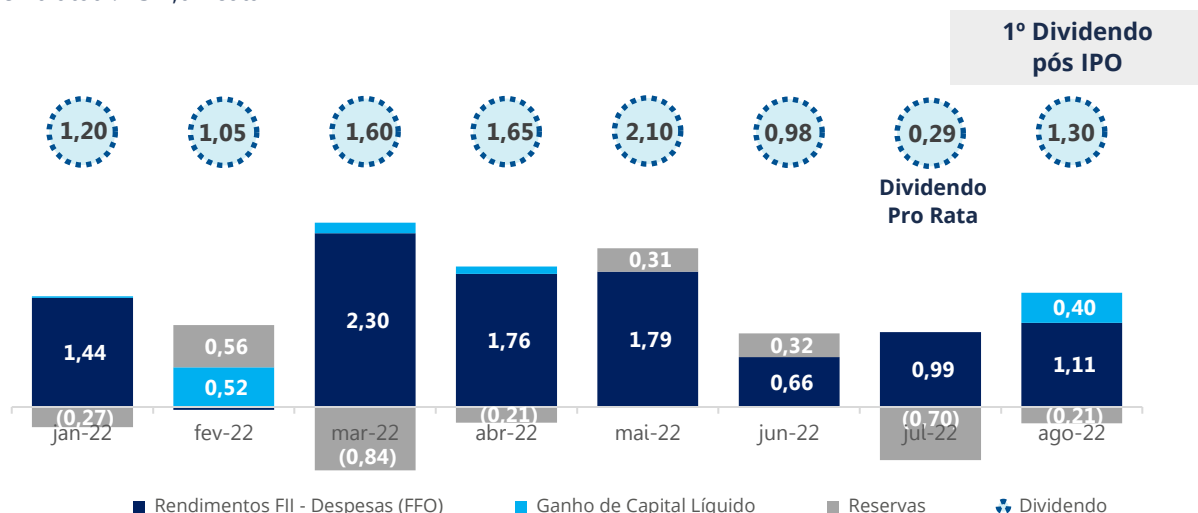
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	ago/22	jul/22	Acum 2022	Início
Rendimentos	2.526	-	48.279	48.279
Ganho Capital	883.059	-	1.291.659	1.480.005
CRI	1.683.916	1.661.509	7.038.043	10.943.167
Liquidez	449.686	257.399	813.780	855.649
Total Receitas	3.019.186	1.918.907	9.191.761	13.327.099
(-) Despesas	(40.183)	(51.554)	(421.854)	(719.742)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(132.459)	-	(194.380)	(232.049)
Resultado	2.846.545	1.867.353	8.575.527	12.375.309
(-) Reservas	(401.650)	(1.317.511)	(1.775.397)	(1.965.352)
Rendimento Distribuído	2.444.894	549.842	6.800.131	10.409.957
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 1,30	R\$ 0,29	R\$ 10,17	R\$ 18,30

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

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Reserva atual: R\$ 1,04/cota



Outras Informações

Objetivo:	Cotas Emitidas	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	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 1501,30%
Prazo de Duração:		De 150 até 3501,29%
Indeterminado		De 350 até 6001,28%
		De 600 até 8001,27%
		De 800 até 10001,26%
		Acima de R\$ 1 bilhão1,25%
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

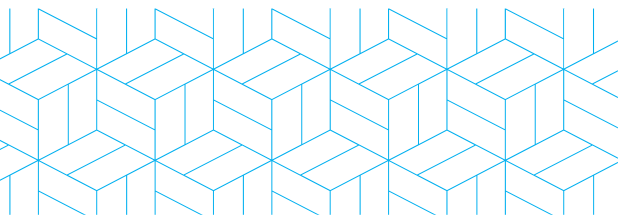
Em 8 de agosto, a RBR esteve presente no evento do Instituto Ambikira representada pelos sócios Ricardo Almendra e Ricardo Mahlmann, CEO e COO, respectivamente, e membros do comitê ESG da RBR. Entidade que passou a ser apoiada pelo programa de Investimentos Sociais da RBR, o [Instituto Ambikira](#) possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de corrigir e transformar parte dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem grande 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. Atualmente, cerca de 20 gestoras apoiam o Instituto e o evento possuía o objetivo de divulgar a nova fase do Instituto e convidar novas empresas a apoiarem este grande trabalho.



Já no final do mês, os sócios e associados da RBR fizeram uma visita ao [Colégio Mão Amiga](#). O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que gere uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio. A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo, região de grande vulnerabilidade social, com pouca oferta de serviços públicos. Além de oferecer ensino formal de qualidade, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio nos contraturnos e aos finais de semana para as famílias e a comunidade, oferecendo atividades extracurriculares e de cunho socioemocional diversas. Compartilhamos abaixo algumas fotos da visita!



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

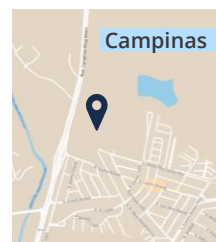
Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Share Pinheiros

Devedor	Share
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	mai-31

Operação de crédito para aquisição de terreno e desenvolvimento de um empreendimento residencial para renda com a Share Student Living, focado nos estudantes da Faculdade de Medicina da USP (FMUSP). O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de despesas.



CRI JK Iguatemi

Devedor	FII VBI Prime Properties
Setor Imobiliário	Laje corporativa
Taxa	CDI + 2,15%
Vencimento	jun-33

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e Prevent Sênior. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.



CRI Setin Vila Nova Conceição

Devedor	Setin
Setor Imobiliário	CRI Setin Vila Nova Conceição
Taxa	CDI + 4,25%
Vencimento	mar-25

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".



CRI Patriani

Devedor	Patriani
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	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.

