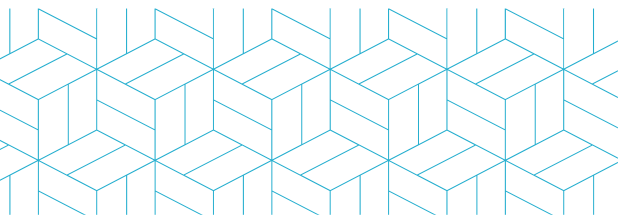


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Jun/21	Cotas Emitidas 1.880.688
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 177.851.339,91	Patrimônio/Cota R\$ 94,57
	+ Reserva Lucros R\$ 0,69/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário


[Brasil](#)

[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBPR11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log

Crédito

[RBRR11](#)

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

Conheça nossa abordagem ESG

Investindo de Um Jeito Melhor

Resumo	set/22	ago/22	2022	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,50	1,30	11,67	19,80
Dividend Yield	20,9% a.a.	17,9% a.a.	16,8% a.a.	15,4% a.a.
Retorno Patrimonial	1,99%	0,95%	10,06%	20,82%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,99%	1,03%	10,30%	21,18%
IFIX	0,49%	5,76%	6,63%	8,56%
CDI	1,07%	1,17%	8,85%	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

Setembro 2022 | Relatório Mensal

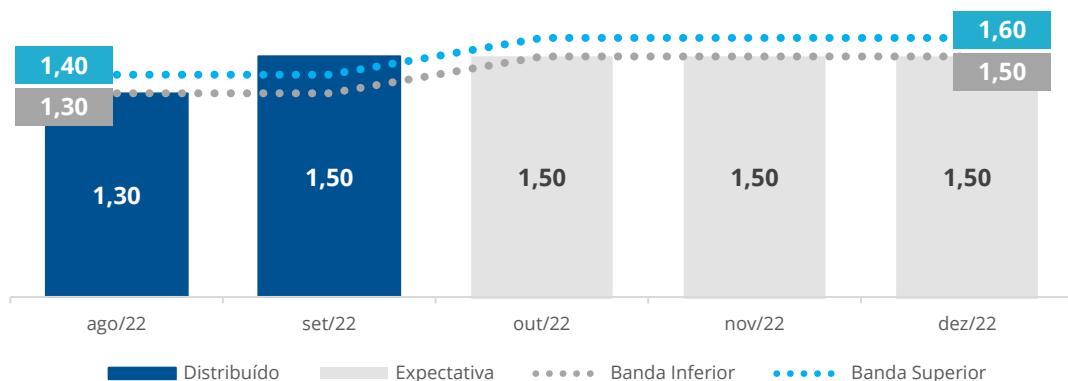
Nota do Gestor

Para Out/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,50/cota, DY 20,9% a.a.** sobre Cota de fechamento de Set/22, **26% acima das projeções da oferta**, pagos em 25/Out aos detentores das cotas em 17/Out (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,69/cota**.

O dividendo do mês de **R\$1,50/cota foi acima do guidance de dividendos até Dez/22**, antes de R\$1,30/cota a R\$1,40/cota e agora reajustado para **R\$1,50/cota a R\$1,60/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

Temos a expectativa de entregar R\$ 1,50/cota para os próximos 3 meses – DY 21% a.a. (Cota base 30/09/22)

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

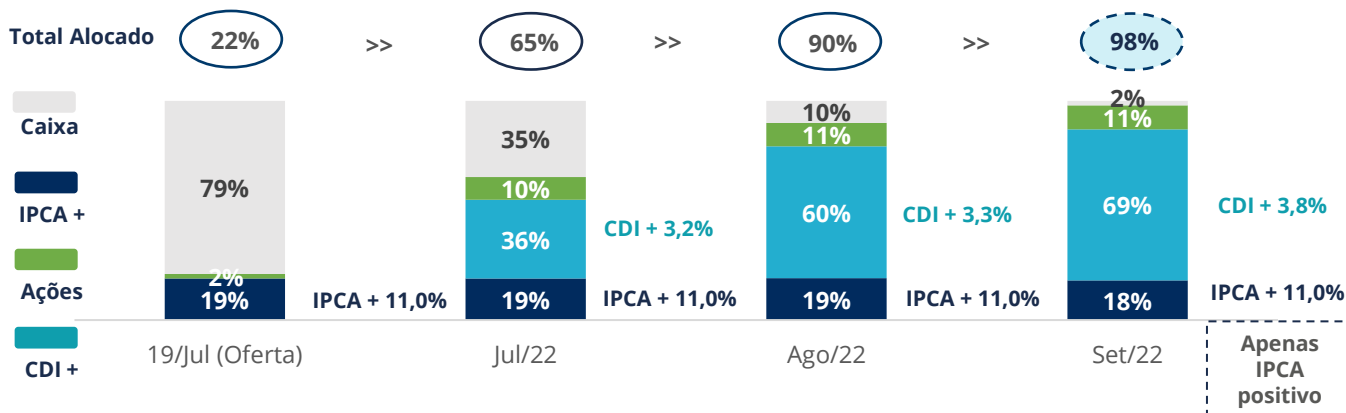


Assim como explicamos no último relatório, atualmente a carteira é composta por CRIs diretos, Ações e Caixa. Para entrar mais no detalhe da alocação, segue um breve comentário de cada bloco:

Ações: Em linha com a estratégia do fundo, **atingimos 11% do PL alocado em ações**, na qual vemos ótimas oportunidades de valorização. Em Out/22, **realizamos um ganho de capital expressivo na maior posição do portfólio – Alianse Sonae**, com **19,2% de resultado**, gerando um ganho de capital líquido ao cotista de **R\$ 0,88/cota**.

CRIs: Em Set/22, conforme mencionado no mês anterior, liquidamos 3 novas operações **CDI + 4,7% na média**. São elas: (1) **R\$ 10 mm** CRI Tael, operação no setor residencial com taxa de **CDI + 3,25%** (2) **R\$ 6 mm** CRI Tabas, operação também no setor residencial com taxa de **CDI + 9,0%** (3) **R\$ 16 mm** CRI Carteira MRV II, operação originada, estruturada e 100% investida pela RBR, que conta com uma estrutura robusta de garantias. A taxa de emissão do CRI foi **CDI + 3,0% a.a.**, mas com o kicker a expectativa de retorno é de **CDI + 4,0% a.a.**

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

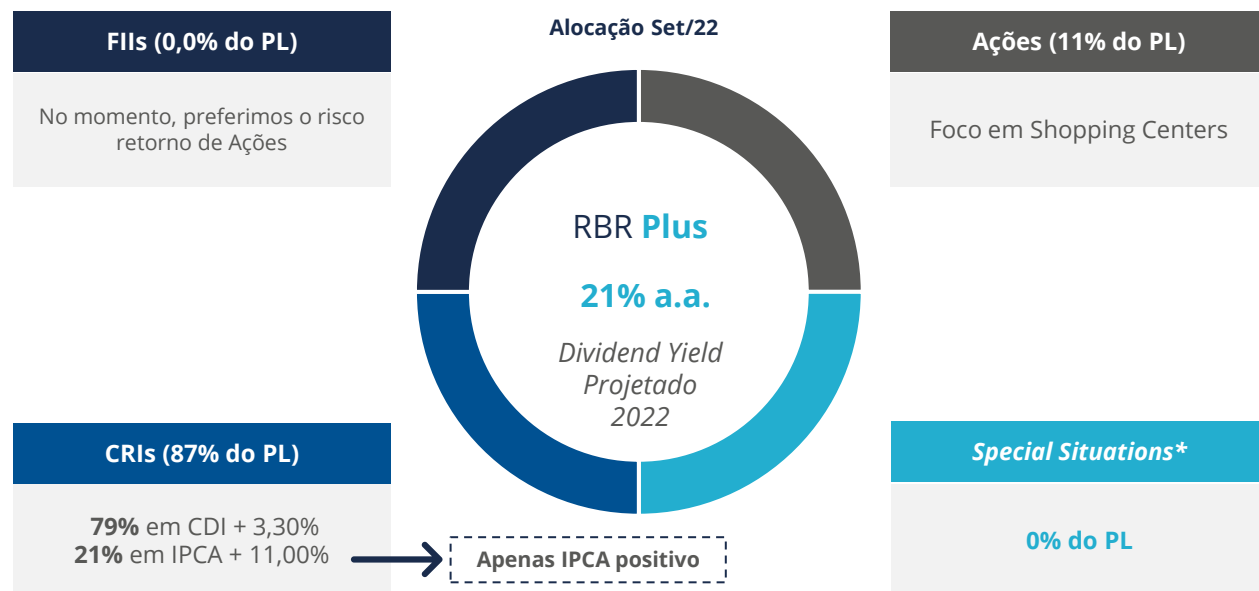
Setembro 2022 | Relatório Mensal

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. 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 apontam para uma direção contrária, indicando um período ainda prolongado de inflação elevada. O tesouro americano de 10 anos, referência para o mercado de capitais, atingiu nível próximo de 4,0% - **maior patamar desde a crise imobiliária americana de 2008**.

No Brasil, o primeiro turno das eleições surpreendeu com a proximidade dos votos aos candidatos Lula e Bolsonaro, que irão para o segundo turno no dia 30/out em uma disputa acirrada, além de um congresso de maioria centro direita. Sobre os dados econômicos do mês, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis somado à queda do preço do petróleo continuam refletindo um cenário deflacionário de curto prazo. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68%, em ago/22 -0,36% e a expectativa para set/22 é uma nova deflação de 0,32%. 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.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram uma performance positiva, com média de 1,0% em set/22. 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 -0,17% 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.

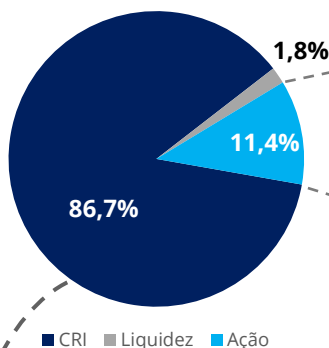
CRI

Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

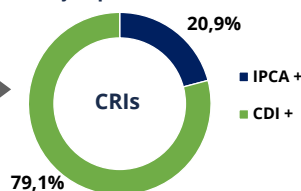
Liquidez

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

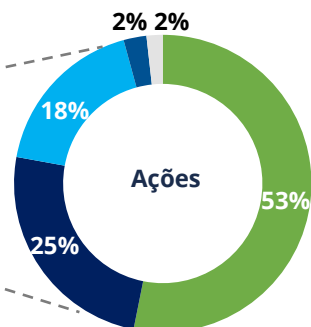
Composição da Carteira



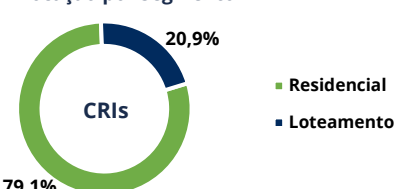
Alocação por indexador



Investimentos - Ações



Alocação por Segmento



Investimentos - CRI

Data base: 30/09/2022

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
Lote 5	Opea	21F0927565	18,13%	IPCA +	11%*	11%*	2,3	38,8%	28/06/2027
Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	9,16%	CDI +	2,50%	2,50%	0,4	57,8%	17/01/2023
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	9,14%	CDI +	4,00%	4,00%	2,3	65,2%	28/07/2025
Carteira MRV II	True Sec	22I1423539	8,99%	CDI +	4,00%	4,00%	4,7	-	15/09/2027
Yuny	RB Sec	21L1281680	8,48%	CDI +	3,50%	3,50%	1,1	68,3%	23/12/2024
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	7,90%	CDI +	2,45%	2,45%	0,5	69,6%	20/03/2023
Share	Opea	21D0524815	7,34%	CDI +	3,50%	3,50%	3,7	74,1%	22/05/2031
Patriani	Opea	22G1225383	7,02%	CDI +	5,00%	5,00%	1,7	71,7%	26/08/2026
Tael	True Sec	22G1401749	5,67%	CDI +	3,25%	3,25%	3,9	12,8%	07/08/2029
Tabas	Opea	22I0207382	3,40%	CDI +	9,00%	9,00%	0,8	-	12/09/2023
Setin	Habitasec	19I0307144	1,51%	CDI +	4,25%	4,25%	2,1	58,7%	11/03/2025
Total	-	-	86,74%	-	-	-	2,18	-	-

*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.

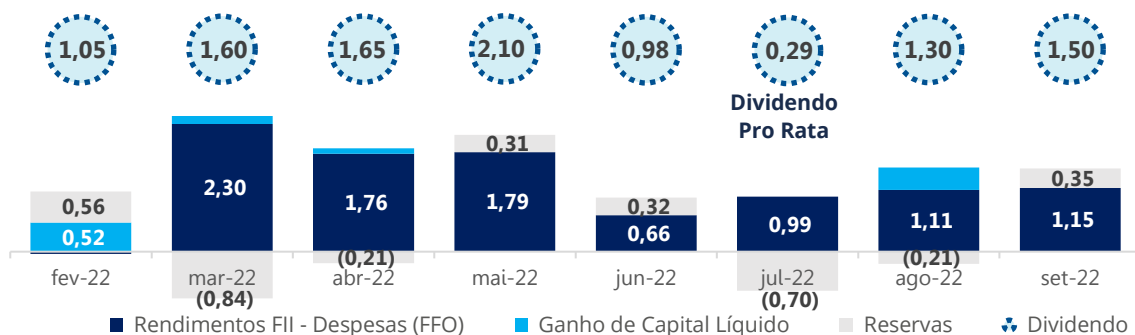
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set/22	ago/22	Acum 2022	Início
Rendimentos	-	2.526	48.279	48.279
Ganho Capital	-	883.059	1.291.659	1.480.005
CRI	2.096.627	1.683.916	9.134.670	13.039.794
Liquidez	98.476	449.686	912.257	954.125
Total Receitas	2.195.103	3.019.186	11.386.864	15.522.202
(-) Despesas	(40.836)	(40.183)	(462.690)	(760.578)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(132.459)	(194.380)	(232.049)
Resultado	2.154.267	2.846.545	10.729.794	14.529.576
(-) Reservas	666.765	(401.650)	(1.108.632)	(1.298.587)
Rendimento Distribuído	2.821.032	2.444.894	9.621.163	13.230.989
% Resultado	131,0%	85,9%	89,7%	91,1%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 1,50	R\$ 1,30	R\$ 11,67	R\$ 19,80

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

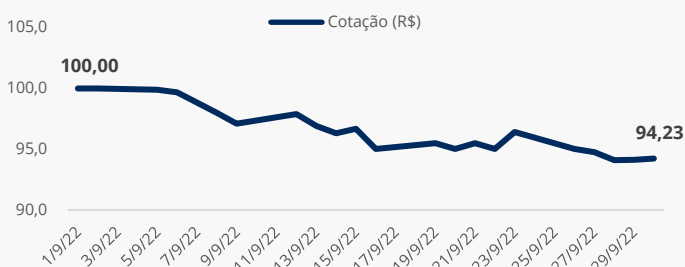
Setembro 2022 | Relatório Mensal

Reserva atual: R\$ 0,69/cota



Mercado Secundário

Negociação	set/22
Cotas Negociadas	73.769
Cotação Fechamento	R\$ 94,23
Volume Total (R\$'000)	R\$ 7.130
Volume Diário Médio (R\$)	R\$ 340.000



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 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

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

Logo no início do mês de setembro a RBR teve acesso ao relatório preliminar de resultados da submissão do RBR Properties ao GRESB. Conforme mencionamos anteriormente, o processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão do fundo com base em referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. Apesar de ainda contar com poucos participantes no Brasil, o GRESB referencia ativos e portfólios internacionais, classificando-os com métricas que evoluem a cada ano. A partir do dia 17 de outubro poderemos publicar em nosso site e redes sociais os resultados da avaliação referente ao ano de 2021 (prazo de embargo oficial do GRESB 2021/2022). Iniciamos para o ano corrente de 2022 o processo de avaliação e submissão também do nosso fundo de logística, o RBRL11, além da nova submissão do RBRP11.

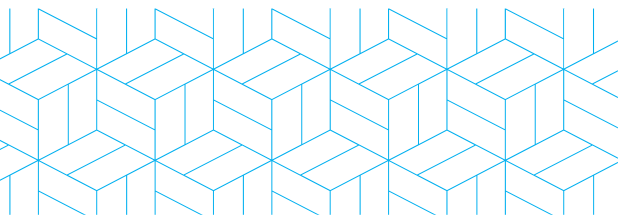


Além disso, em setembro liquidamos uma operação de crédito verde originada e investida na totalidade pela RBR. O CRI Leroy recebeu a avaliação externa por parte da Resultante, empresa especialista em análise e consultoria para as práticas empresariais de ESG, atuante desde 2013, com foco no mercado financeiro, e foi classificado como 'Título Verde', e passa a compor o portfólio de um dos nossos FII de crédito imobiliário, o RBR High Grade (RBRR11). A operação consiste numa dívida (CRI) que possui como garantia o ativo logístico 'CD Leroy', detido 100% pelo fundo XP Log (XPLG11). Segundo documento publicado pela Resultante "O ativo lastro da operação possui certificação AQUA no nível 'Excellent', acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas". O galpão recebeu ótimas avaliações de sua gestão de resíduos, recursos hídricos, energia e qualidade da água. Além de estar em dia com as suas obrigações ambientais, está inserido na Área de Proteção Ambiental de Cajamar.

Há poucas emissões de crédito temáticas no setor, tanto no Brasil quanto na América Latina. A RBR se orgulha de fomentar o mercado de crédito sustentável junto ao fundo XP Log (XPLG11), proprietário do ativo. Verifique o relatório de parecer da Resultante sobre a operação em nossa página.



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

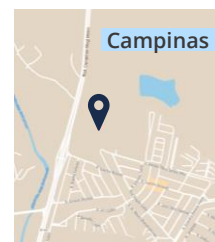
Setembro 2022 | Relatório Mensal

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 - Estoque performado
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 - Terreno
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	Residencial - Antecipação de resultado
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 - Terreno
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

Setembro 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 Setin Vila Nova Conceição

Devedor	Setin
Setor Imobiliário	Residencial
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.



CRI Carteira MRV II

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Setor Imobiliário	Residencial - Carteira Pulverizada
Taxa	CDI+ 3,0%
Vencimento	set-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 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).



CRI Tael

Devedor	Tael
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 3,25%
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.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Setembro 2022 | Relatório Mensal

 Portfólio de CRIs

CRI Tabas

Devedor	Tabas
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 9,0%
Vencimento	set-23

A Tabas é uma empresa que atua no segmento de aluguel de apartamentos de curto prazo operando num modelo asset light. Ela está presente em importantes centros urbanos (São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília), conta com mais de 400 apartamentos e 1000 inquilinos ativos. Recentemente, a Tabas recebeu um aporte de R\$ 80 mm. O volume da operação é de 12 milhões, com destinação para a reforma de apartamentos. A estrutura conta com fundo de reserva de R\$ 1,2 Milhões e cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação que geram uma cobertura média da PMT mensal de 300%.

