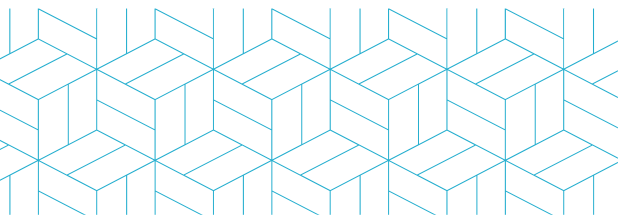


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Jun/21	Cotas Emitidas 1.880.688
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 174.765.190,08	Patrimônio/Cota R\$ 92,93
	+ Reserva Lucros R\$ 0,76/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

[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

Conheça nossa abordagem ESG

Investindo de Um Jeito Melhor

Resumo	nov/22	2022	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	1,50	14,67	19,01	22,80
Dividend Yield	21,5% a.a.	17,6% a.a.	20,8% a.a.	16,0% a.a.
Retorno Patrimonial	-0,39%	11,33%	16,75%	22,21%
Retorno Patrimonial Ajustado	-0,37%	11,77%	17,31%	22,80%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	4,08%
CDI	1,02%	11,26%	12,07%	14,72%

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

Novembro 2022 | Relatório Mensal

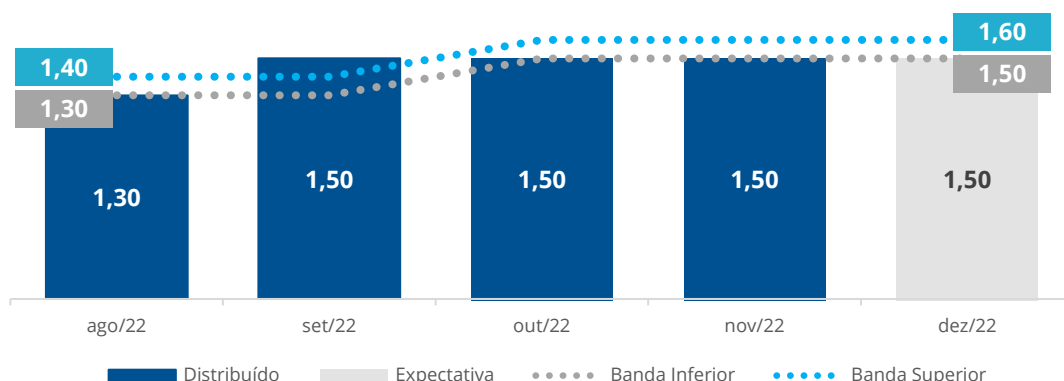
Nota do Gestor

Para Dez/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$1,50/cota, DY 22% a.a.** sobre Cota de fechamento de Nov/22, pagos em 22/Dez aos detentores das cotas em 14/Nov (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,76/cota**.

O dividendo do mês de **R\$1,50/cota foi em linha com o guidance de dividendos até Dez/22**, antes de R\$1,30/cota a R\$1,40/cota e 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 o próximo mês – DY 22% a.a. (Cota base 30/11/22)

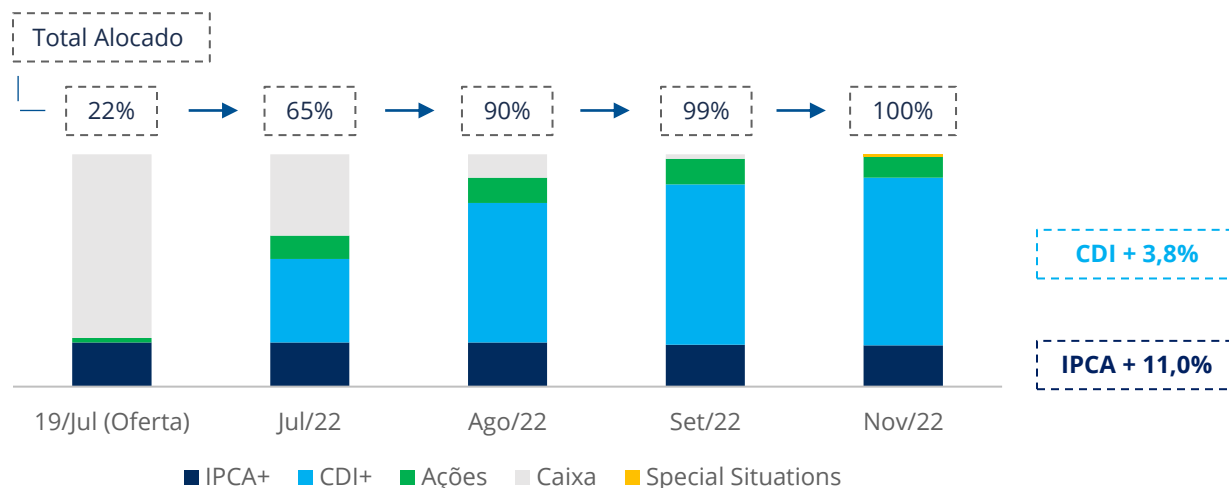
Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.



Após a alocação célere dos recursos provenientes da Oferta realizada em Jul/22, não tivemos no mês de Novembro movimentações relevantes do portfólio do Fundo.

Hoje com os recursos totalmente investidos, mantemos a ideia de focar a alocação em **operações indexadas ao CDI** no médio prazo, principalmente pelo cenário fiscal brasileiro que se desenhou ao longo das últimas semanas e que aumentou a probabilidade dos **juros se manterem em patamar elevado** por mais tempo do que o imaginado anteriormente. Desta forma, a expectativa é que o portfólio do fundo possua um **carrego superior a 17% a.a. em 2023** através de operações majoritariamente estruturadas pela RBR e que contam com sólidas garantias e estruturas financeiras.

Pelo lado negativo, Novembro foi um mês de **forte queda do mercado acionário brasileiro** e, em especial, das ações de shoppings do portfólio. Apesar de não impactar o dividendo do Fundo no curto prazo, tal variação impacta negativamente o patrimônio líquido do RBRX11. Essa volatilidade das ações é natural (e esperada) e nos permite realizar ganhos de capital extraordinários em momentos oportunos. Vale destacar que o **resultado líquido gerado pela posição de cerca 10% do fundo em ações foi responsável por mais de 20% do resultado gerado no semestre**, evidenciando o potencial de ganhos da classe.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

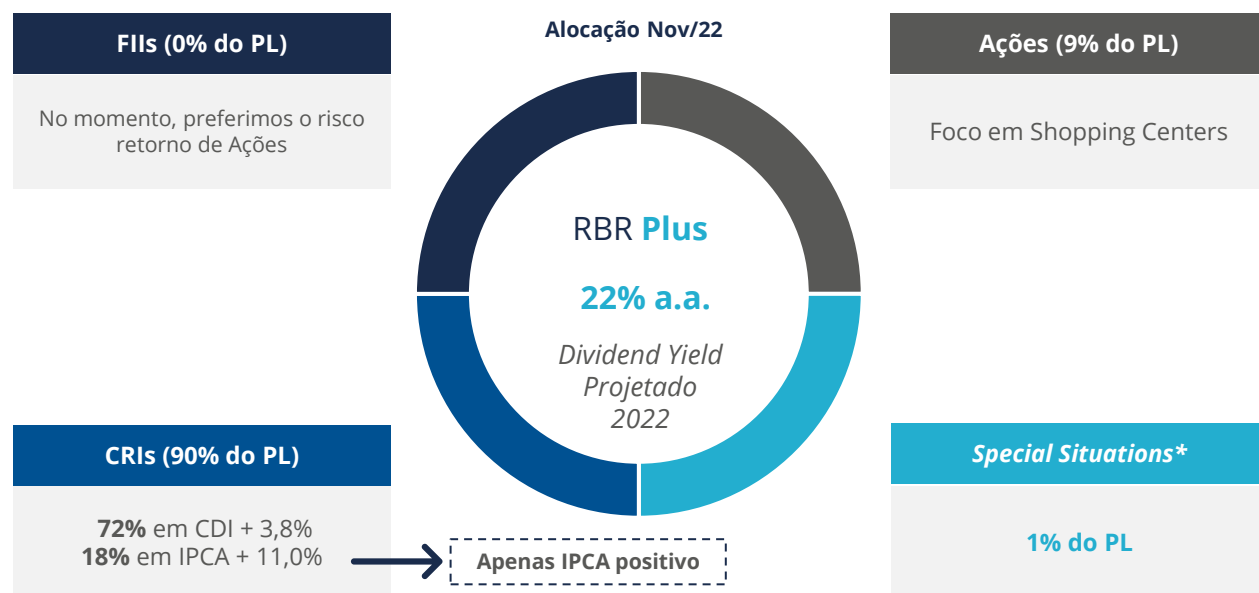
Novembro 2022 | Relatório Mensal

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 aproximadamente.

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, os dados de inflação mais brandos que o esperado, nos EUA, junto às notícias de leve desaceleração de produção refletiram o efeito da alta de juros que vem sendo empregada nos EUA ao longo dos últimos meses. Além disso, o mercado de trabalho também começou a apresentar sinais de arrefecimento. Com estes fatores, o presidente do Federal Reserve sinalizou que, uma vez que o movimento de juros começou a surtir efeitos, a frequência das possíveis próximas altas pode ser reavaliada e, com isso, **impulsionou uma alta do S&P 500 de aproximadamente 5% dentro do mês**.

No Brasil, as notícias sobre a **PEC de Transição** e sobre os nomes cogitados para integrarem o corpo de ministros do próximo governo Lula trouxeram intensa volatilidade no mercado local. **A NTN-B de longo prazo de 2035**, referência para análise de fundos imobiliários, **saltou de 5,8% para 6,2%** durante o mês. O desconforto dos investidores com as notícias levou o Ibovespa a uma queda de -3,06% e o IFIX de -4,15%.

Sobre o IPCA, a inflação voltou para o campo positivo com um avanço de 0,59% em outubro/22 e 0,41% em novembro/22.

Dentre os fundos imobiliários, **o IFIX teve a pior performance mensal do ano, com queda de -4,15%**. Todos os setores foram impactados, porém, novamente, o setor de Recebíveis teve a menor oscilação, com queda de 2,47%.

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.

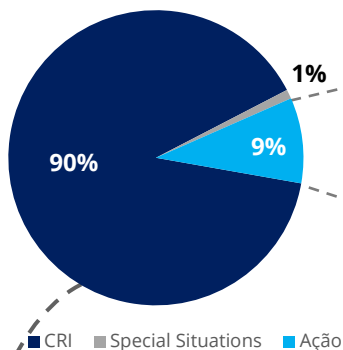
CRI

Ativos com fluxo mensal relevante de dividendos e liquidez.

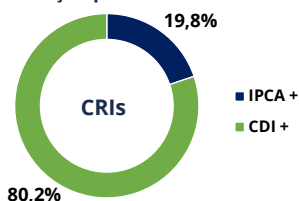
Liquidez

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

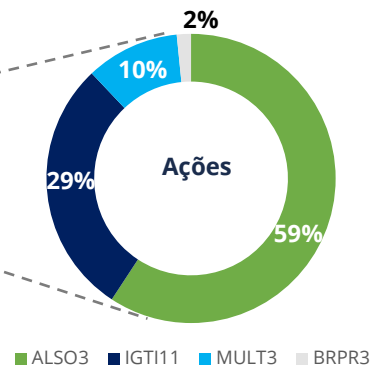
Composição da Carteira



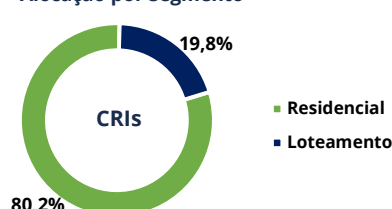
Alocação por indexador



Investimentos - Ações



Alocação por Segmento



Investimentos - CRI

Data base: 30/11/2022

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Duration (anos)	LTV (%)	Vencimento
Lote 5	Opea	21F0927565	17,90%	IPCA +	11%*	11%*	2,31	38,8%	28/06/2027
Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	9,32%	CDI +	2,50%	2,50%	0,37	57,8%	17/01/2023
Setin Perdizes	Opea	22G0663573	9,30%	CDI +	4,00%	4,00%	2,31	65,2%	28/07/2025
Carteira MRV II	True Sec	22I1423539	8,99%	CDI +	4,00%	4,00%	4,65	-	15/09/2027
Yuny	RB Sec	21L1281680	8,63%	CDI +	3,50%	3,50%	1,11	68,3%	23/12/2024
Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	6,62%	CDI +	2,45%	2,45%	0,52	69,6%	20/03/2023
Share	Opea	21D0524815	7,46%	CDI +	3,50%	3,50%	3,74	74,1%	22/05/2031
Patriciani	Opea	22G1225383	7,15%	CDI +	5,00%	5,00%	1,73	71,7%	26/08/2026
Tael	True Sec	22G1401749	10,10%	CDI +	3,25%	3,25%	3,94	12,8%	07/08/2029
Tabas	Opea	22I0207382	3,30%	CDI +	9,00%	9,00%	0,76	-	12/09/2023
Setin	Habitasec	19I0307144	1,53%	CDI +	4,25%	4,25%	2,05	58,7%	11/03/2025
Total	-	-	90,31%	-	-	3,78%	2,29	-	-

*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.

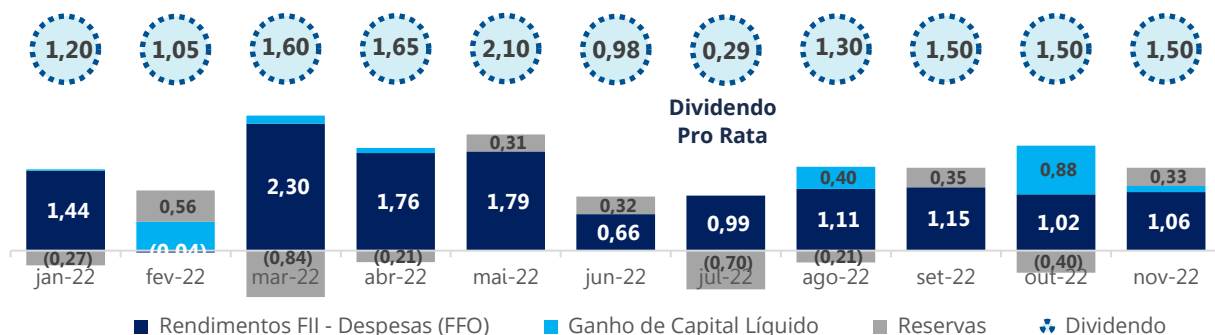
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov/22	out/22	Acum 2022	Início
Rendimentos	2.526	16.708	67.513	67.513
Ganho Capital	245.846	1.937.778	3.475.283	3.663.629
CRI	1.988.052	1.881.725	13.005.032	16.910.155
Liquidez	44.848	61.026	1.018.130	1.059.999
Total Receitas	2.281.272	3.897.237	17.565.957	21.701.295
(-) Despesas	(41.194)	(41.345)	(545.229)	(843.116)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(36.877)	(290.667)	(521.923)	(559.593)
Resultado	2.203.202	3.565.225	16.498.805	20.298.587
(-) Reservas	617.830	(744.193)	(1.235.579)	(1.425.534)
Rendimento Distribuído	2.821.032	2.821.032	15.263.227	18.873.053
% Resultado	128,0%	79,1%	92,5%	93,0%
Rendimento/Cota/Mês	R\$ 1,50	R\$ 1,50	R\$ 14,67	R\$ 22,80

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

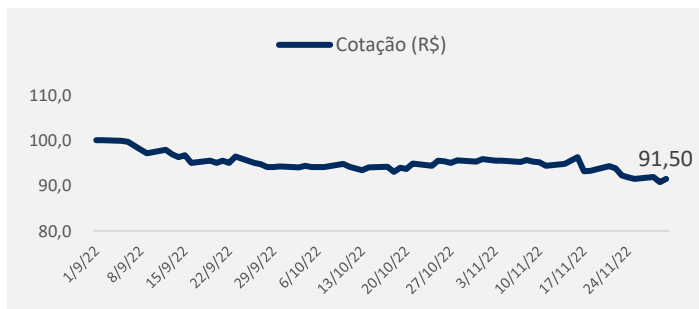
Novembro 2022 | Relatório Mensal

Reserva atual: R\$ 0,76/cota



Mercado Secundário

Negociação	nov/22
Cotas Negociadas	102.194
Cotação Fechamento	R\$ 91,50
Volume Total (R\$'000)	R\$ 9.594
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 479,690



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	
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 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

Estamos felizes em compartilhar com o mercado alguns destaques sobre os resultados a respeito da submissão do RBR Properties (RBRP) 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, além de referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. O GRESB é referência para ativos e portfólios internacionais e classifica os participantes em métricas que evoluem a cada ano, tendo, todavia, poucos participantes no Brasil atualmente. A pontuação do GRESB é segmentada entre gestão e performance.



Considerando a pontuação referente aos dados da RBR como gestora do RBRP11, os resultados atingidos foram bastante em linha com os pares internacionais tanto globais quanto do nosso grupo comparativo (peer group). Vale destacar que a análise dos fatores relacionados à gestão se desdobra em parâmetros como: Liderança, Políticas Internas, Reporting aos clientes, Gestão de risco e Engajamento dos Stakeholders. Em políticas internas, liderança e engajamento dos funcionários a RBR teve pontuações mais altas que nossos peers. Um ponto interessante a se ressaltar é pontuação da RBR em relação às metas ESG para seus funcionários, que atingimos uma pontuação maior que 61% dos demais players do assessment. Isso demonstra o alto engajamento da instituição com a temática e evidencia que seguimos orientados na melhoria contínua de nossos processos e práticas, com objetivos de curto, médio e longo prazo (algumas dessas metas são divulgadas em nosso site).

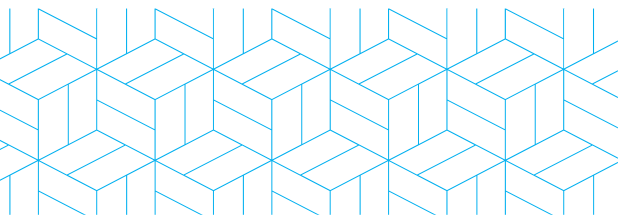
Em relação aos ativos que compõem o RBRP11, foram considerados apenas os 7 ativos nos quais detemos mais de 25% de participação. A análise passa a ser mais efetiva a partir do segundo ano, com a criação de base comparativa para apurar a melhoria de eficiência e performance dos ativos.

O processo do GRESB se tornará ainda mais valioso com a participação de mais players com características mais similares a do nosso fundo, para formação de um grupo comparativo com maior comparabilidade. Os pares da análise são definidos com base em características relacionadas ao instrumento (fundo, listado), localização (Américas) e perfil dos ativos (corporativos com mais de 10 andares).

Queremos, portanto, incentivar para que outros gestores e fundos brasileiros passem por este processo de submissão. Acreditamos na riqueza e aprendizado do processo, padronização e elevação dos parâmetros comparáveis da indústria, além de ajudar a definirmos e mapearmos aspectos objetivos de governança, sustentabilidade e sociais num segmento que consegue contribuir de maneira tangível e relevante, buscando não apenas retornos financeiros, mas para que consigamos sempre investir de um jeito melhor.



Apêndices



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

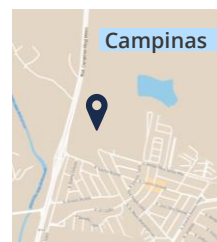
Novembro 2022 | Relatório Mensal

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

Novembro 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

Novembro 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%.

