



## **RBR Asset Management**

WEBCAST TRIMESTRAL  
1°T 2023

## Participantes:

Bruno Franciulli – Sócio e Head Relações com Investidores

Ricardo Almendra – Sócio Fundador e CEO

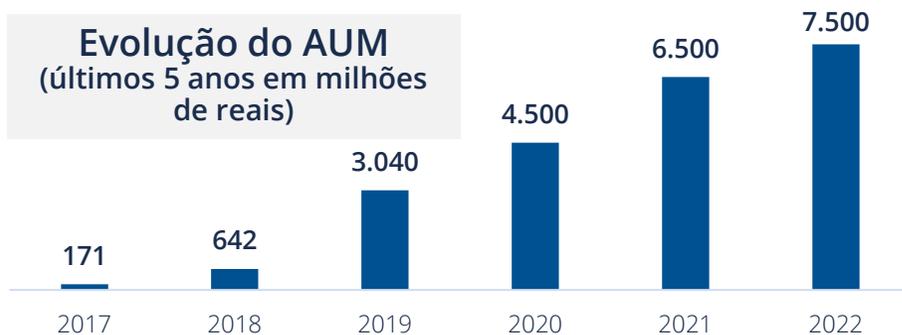
Caio Castro – Sócio e Portfolio Manager área de Renda (Tijolo)

Guilherme Antunes – Sócio e Portfolio Manager RBR High Grade e RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Bruno Nardo – Sócio e Portfolio Manager RBR Alpha

# RBR Asset | R\$ 7.6 bilhões sob gestão

5ª maior gestora independente em investimentos imobiliários<sup>1</sup>



302k  
cotistas

3  
Mandatos  
Exclusivos  
Institucionais

7  
Fundos Imobiliários  
Listados

44  
pessoas

28  
Em investimentos  
16  
Em áreas de apoio

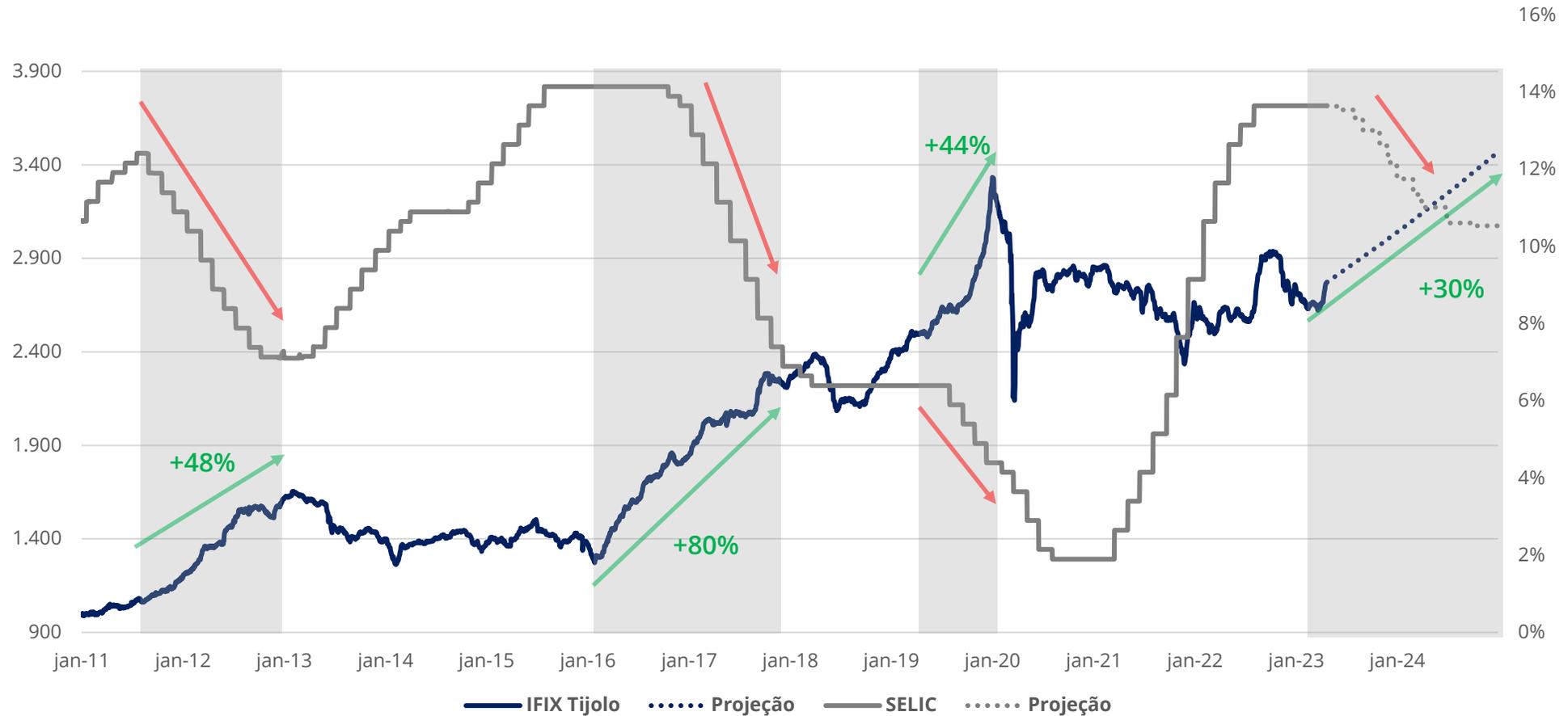
Em São  
Paulo e  
Nova  
Iorque

## Mercado

- **Crédito:** ambiente muito favorável à originação de novas operações. Carteira saudável com ótimo risco x retorno. Momento de mercado oportuno para entender o “jeito RBR de fazer crédito” (**abordaremos a frente**);
- **Tijolo:** FIs e ações imobiliárias apresentam patamares muito atrativos de entrada; ciclo de queda dos juros é o “gatilho” principal para recuperação
- Juros altos sempre trazem **muitas oportunidades** (FIs, Ações, Crédito, Desenvolvimento/Terrenos/Permuta e etc.).

- **ESG:** bons resultados financeiros e sociais
- RBR USA em pleno desenvolvimento, com novos fundos e aquisições oportunísticas

## Movimento do ciclo imobiliário brasileiro



# RBRF11 - FII RBR Alpha Multiestratégia

Gestão ativa com dividendos consistentes + reposicionamento conforme momentos do ciclo imobiliário



## Principais características do portfólio

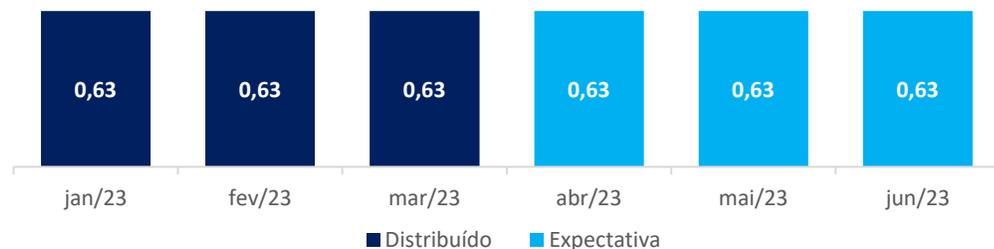


## Destaques do Trimestre

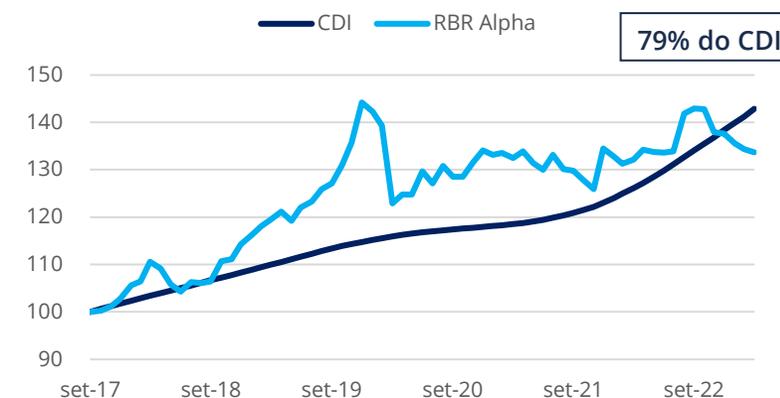
- ✓ **Foco de Investimentos** em fundos com portfólios **Premium**: HGPO11, RBRL11 e FL2;
- ✓ **Aumento** da posição da exposição em FIIs de Tijolo – Atual exposição de 2/3 do PL;
- ✓ **Dividendo consistente**, dentro da estimativa de FFO/cota estabelecido;
- ✓ Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial:
- ✓ **+36% + Dividendos**



## Resultados 1º Trimestre 2023



## Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL\*

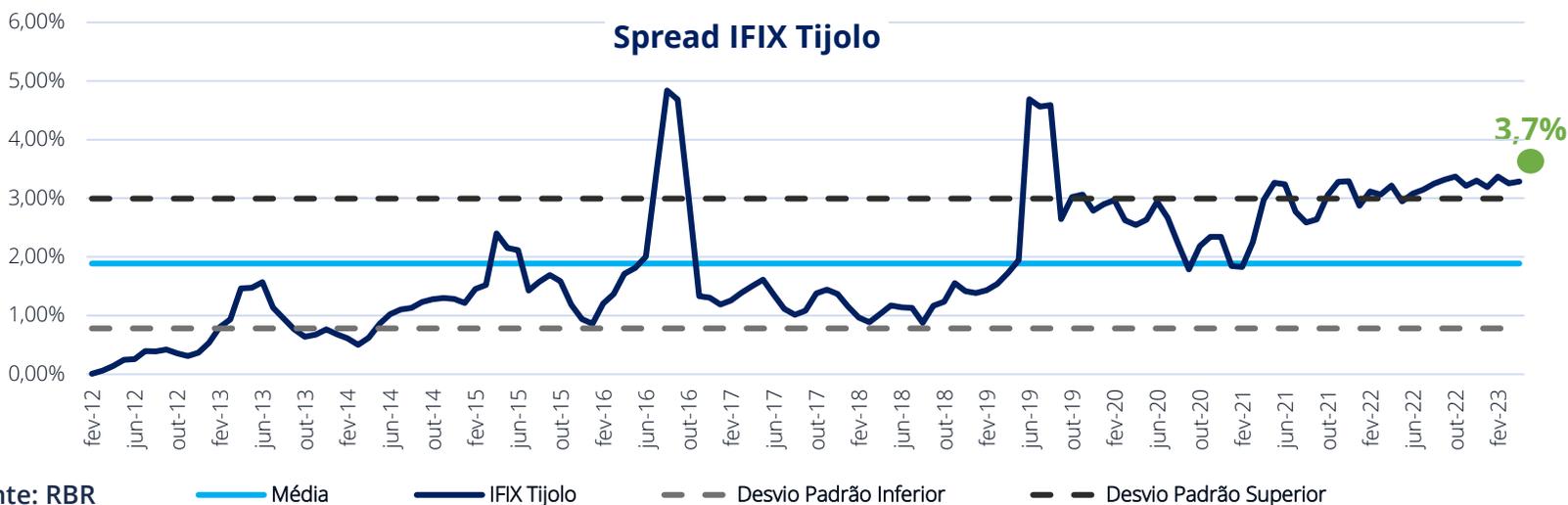
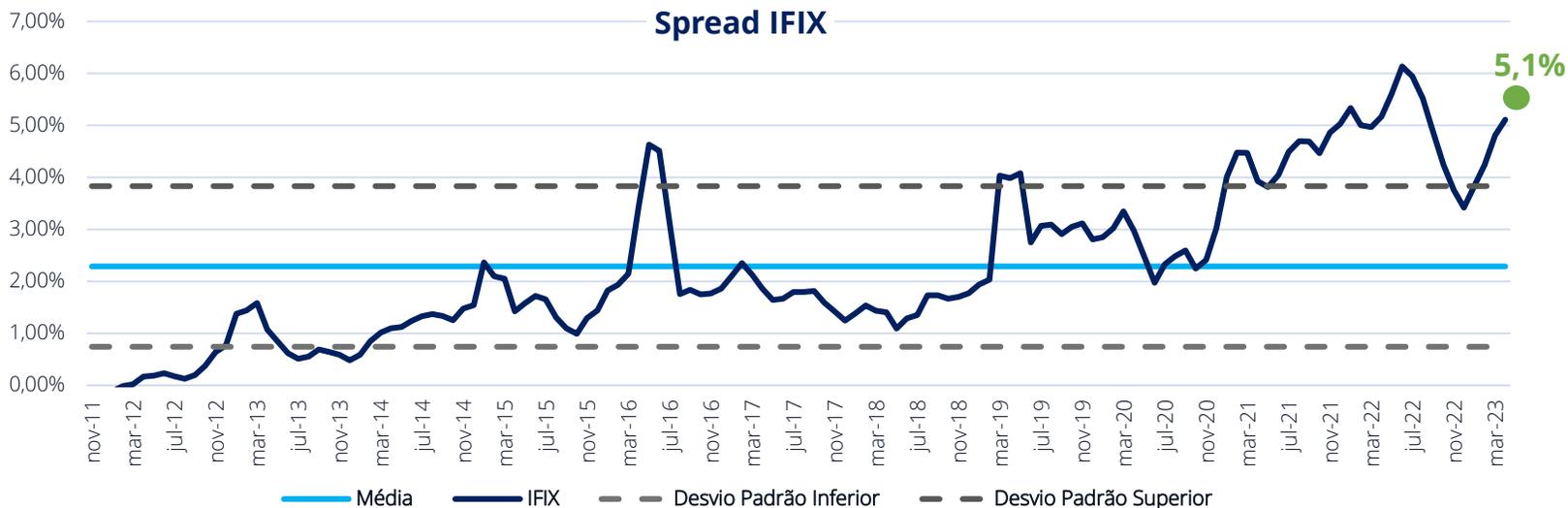


\*Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

¹Cota de fechamento de mercado de mar/23 utilizada para base de cálculo.

# Cenário FIIs | Spread setores IFIX - NTN-B 2035 ● Atual

- B35 atual | 6,0%
- DY IFIX | 11,1%



## Oportunidades nos setores de Tijolo

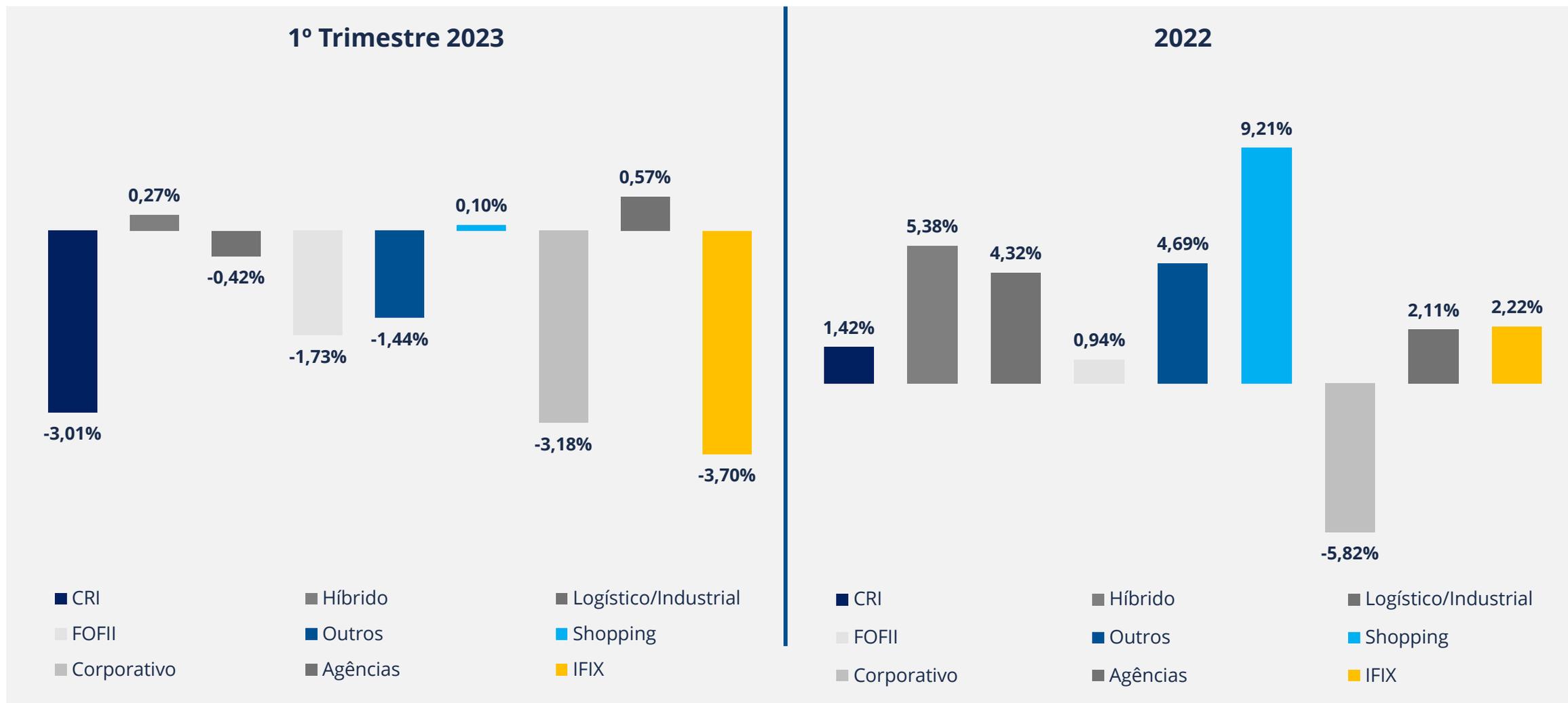
NTN-B (2035) voltou ao patamar abaixo de **6% a.a.**

Spread entre os Yield IFIX Tijolo e NTN-B de longo prazo alcançou **3,43%**, com um Dividend Yield dos fundos de tijolo entre **9% - 10% a.a.**

Fonte: RBR

— Média — IFIX Tijolo — Desvio Padrão Inferior — Desvio Padrão Superior

# Cenário Macro – Fundos Imobiliários

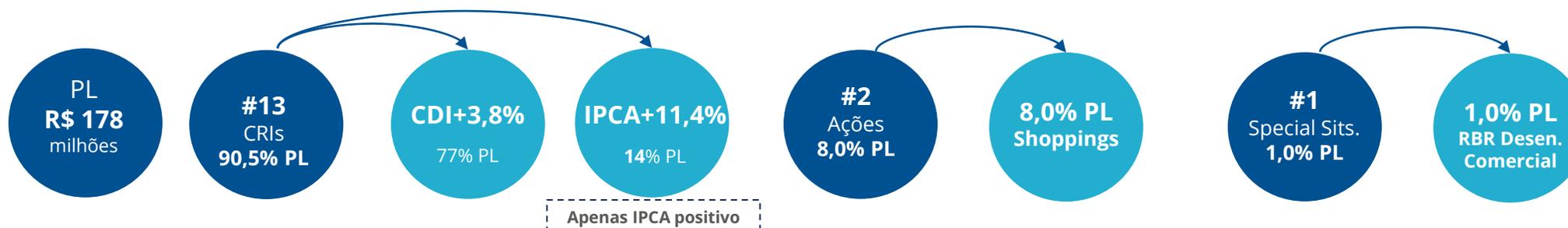


# RBRX11 - FII RBR Plus

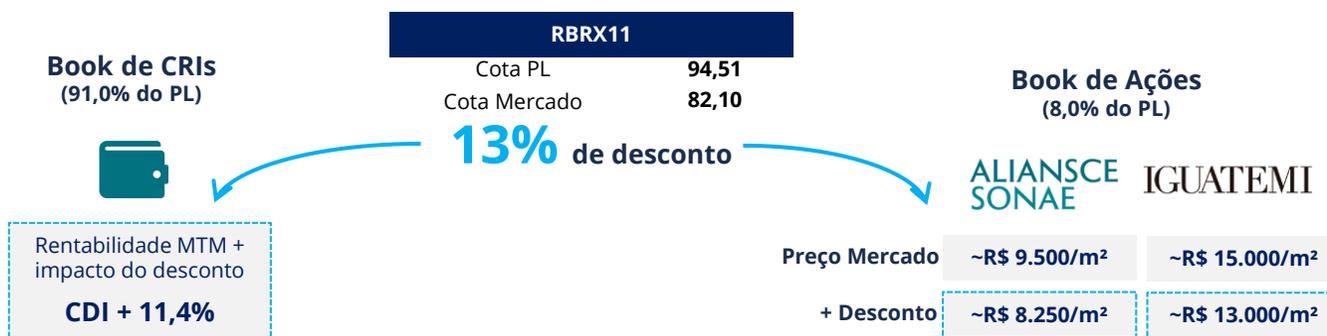
Retornos atrativos através do investimento em variadas estratégias do mercado imobiliário



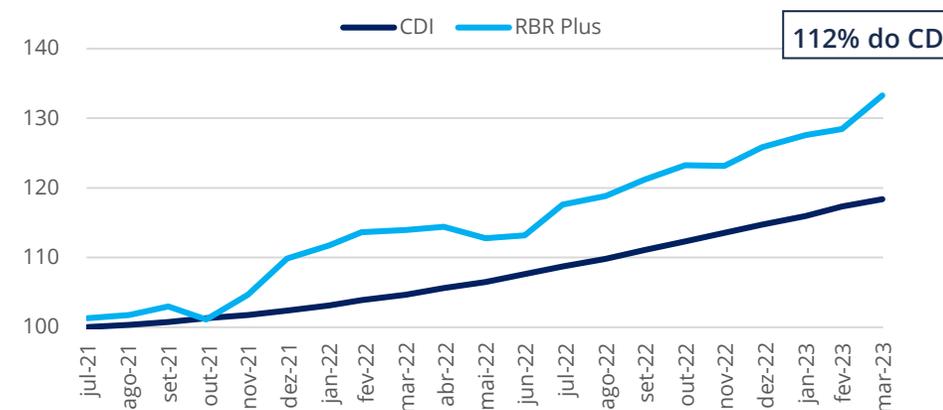
## Principais características do portfólio



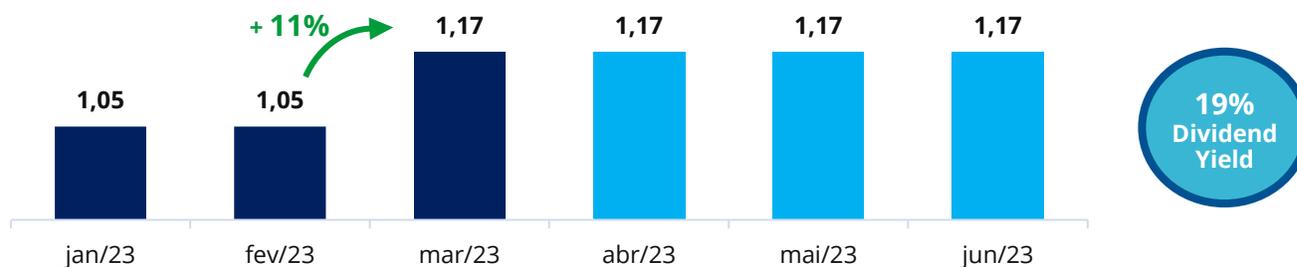
## Destaques do Trimestre



## Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL\*



## Resultado 1º Trimestre 2023 e Guidance



✓ Dividendo médio desde o IPO: R\$1,32/cota.

DY 12 Meses<sup>1</sup> 18,99% a.a.

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

# Cenário Crédito Imobiliário - Brasil

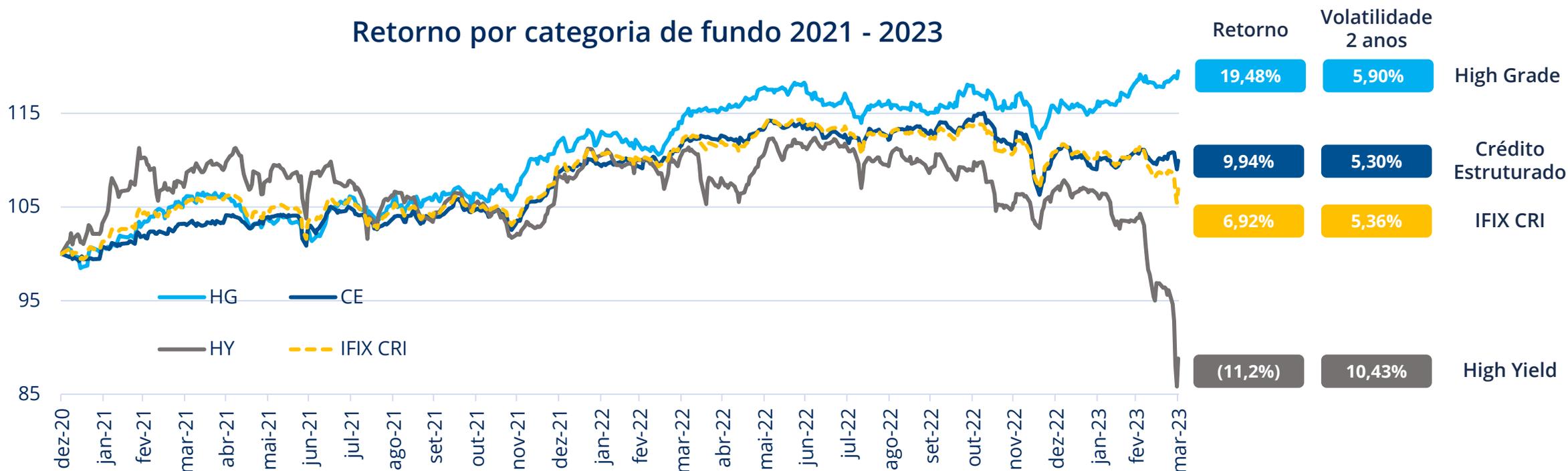
## Comparação Yield x Risco de Crédito

- Fundos do IFIX classificados como **High Yield** performaram abaixo das demais classes de risco.
- Fundos **High Grade** tiveram a **melhor performance** na janela de dois anos.

## Impactos de notícias de inadimplência

- Deterioração de crédito em operações High Yield, principalmente, de **Multipropriedade**
- Fundos da RBR Asset **não estão expostos** a esse tipo de risco **High Yield**.
- RJ das Americanas** impactou o mercado de Crédito, elevando os **spreads** das operações.

### Retorno por categoria de fundo 2021 - 2023



# RBRR11 - FII RBR Rendimento High Grade

Retornos consistentes com baixo risco de crédito



## Principais características do portfólio

PL  
**R\$ 1,27**  
Bilhões

**#42**  
CRIs

**R\$ 1,22**  
Bilhões  
em CRI

**3,7**  
anos  
*Duration*

**CDI+3,1% a.a.**  
OU  
**IPCA+7,0% a.a.**  
Taxa Média

Indexação  
**20% CDI**  
**80% Inflação**

**1,5x**  
Razão Garantia  
=  
**LTV 65%**

**85%**  
Garantias  
localizadas em  
São Paulo

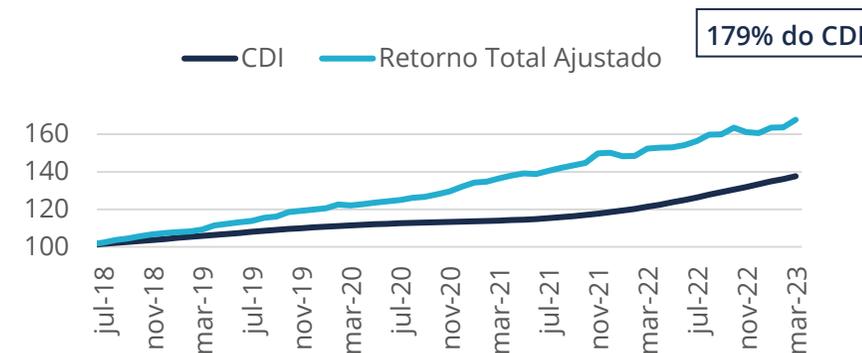
## Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **85% Ancoragem RBR** (Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão);
- ✓ **Investimento de R\$ 40,78 milhões** em novos CRIs no mercado primário, dos quais **100%** foram operações **estruturadas pela RBR**;
- ✓ **Estratégia** tática, secundário de CRI: Movimentamos um total de R\$ 25,6 milhões de operações no secundário, gerando um resultado de R\$ 0,03 por cota;
- ✓ **Reserva e correção monetária:** R\$0,07/cota de reserva e R\$0,76/cota de inflação ainda não distribuída.

## Resultado 1º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (1º tri/2022): R\$0,97/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI + 3,2% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1ºtri/2023): 14,32% (sobre cota mar/23 de R\$86,20);
- ✓ A liquidez do fundo no mês de março de 2022 foi de R\$ 3,1 milhões por dia.

## Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL\*



DY 12 Meses\*

13,54% a.a.

\*Cota de fechamento de mar/23 usada para base de cálculo (R\$86,20)

\*\*A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

# RBRR11 - FII RBR Rendimento High Grade

Retornos consistentes com baixo risco de crédito

## Tabela de sensibilidade

Apresentamos a tabela de sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Essa tabela pode ser utilizada como referência para o cotista saber o resultado esperado da carteira de CRIs se ele comprar a cota do fundo a um determinado preço.

Sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário

	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	77,00	14,07%	13,12%	6,35%	5,40%
	78,50	13,39%	12,44%	5,72%	4,77%
	80,00	12,74%	11,79%	5,11%	4,16%
	81,50	12,12%	11,17%	4,53%	3,58%
	83,00	11,51%	10,56%	3,97%	3,02%
	84,50	10,93%	9,98%	3,42%	2,47%
Cota Mercado (31/03)	86,00	10,37%	9,42%	2,90%	1,95%
	87,50	9,83%	8,88%	2,39%	1,44%
	89,00	9,30%	8,35%	1,90%	0,95%
	90,50	8,80%	7,85%	1,43%	0,48%
	92,00	8,31%	7,36%	0,98%	0,03%
	93,50	7,83%	6,88%	0,53%	-0,42%
	95,00	7,37%	6,42%	0,10%	-0,85%
	96,50	6,93%	5,98%	-0,31%	-1,26%

# RBR Y11 - FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Sólida estrutura de garantias com prêmio de crédito



## Principais características do portfólio

PL  
**R\$ 554**  
Milhões

**#34**  
CRIs

**R\$ 464,8**  
Milhões  
em CRI

**2,1**  
anos  
*Duration*

**CDI+4,5% a.a.**  
OU  
**IPCA+9% a.a.**  
Taxa Média

Indexação  
**51% CDI**  
**48% Inflação**  
**1% Pré**

**1,7x**  
Razão Garantia  
=  
**LTV 59,1%**

**91%**  
Garantias  
localizadas em  
São Paulo

Mapa Interativo  
de Garantias



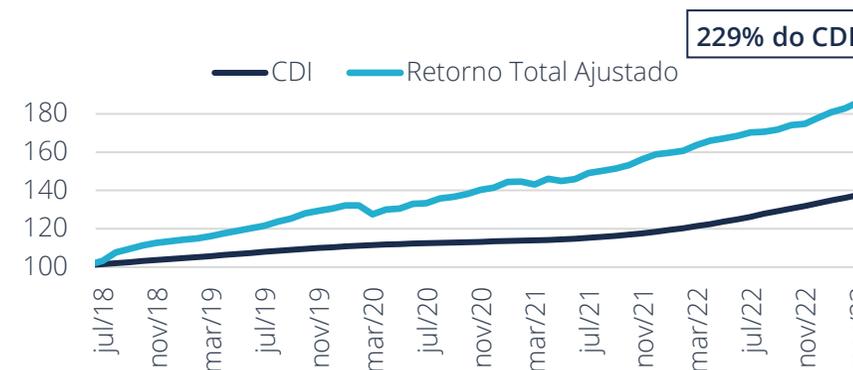
## Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **Investimento de R\$ 44,9 milhões** em novos CRIs no mercado primário, **100% estruturados pela RBR**;
- ✓ **Estratégia tática, secundário de CRI**: Movimentamos um total de R\$ 46,2 milhões de operações no secundário, gerando um resultado de R\$ 0,24 por cota;
- ✓ **Distribuição de dividendo mensal**: Mínimo de **R\$ 1,20/cota** até final do semestre (jun/23);
- ✓ **Reserva e correção monetária**: R\$0,43/cota de reserva e **R\$0,22/cota de inflação** ainda não distribuída.

## Resultado 1º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (1º tri/2023): R\$1,20/cota**. O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI +4,9% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1º tri/2023): 15,9% (sobre cota mar/23 de R\$96,91);
- ✓ A liquidez do fundo no mês de março de 2023 foi de R\$ 1,4 milhões por dia.

## Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL\*



DY 12 Meses\*

14,61% a.a.

\*Cota de fechamento de mar/23 usada para base de cálculo (R\$96,91)

\*\*A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

# RBRY11 - FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Sólida estrutura de garantias com prêmio de crédito

## Tabela de sensibilidade

Apresentamos abaixo a tabela de sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Essa tabela pode ser utilizada como referência para o cotista saber o resultado esperado da carteira de CRIs se ele comprar a cota do fundo a um determinado preço.

Sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário

	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	91,00	15,72%	14,44%	7,89%	6,61%
	92,00	15,09%	13,81%	7,30%	6,02%
	93,00	14,47%	13,19%	6,72%	5,44%
	94,00	13,86%	12,58%	6,15%	4,87%
	95,00	13,26%	11,98%	5,59%	4,31%
	96,00	12,68%	11,40%	5,05%	3,77%
Cota Mercado (31/03)	97,00	12,10%	10,82%	4,52%	3,24%
	98,00	11,54%	10,26%	3,99%	2,71%
	99,00	11,00%	9,72%	3,48%	2,20%
	100,00	10,46%	9,18%	2,98%	1,70%
	101,00	9,93%	8,65%	2,49%	1,21%
	102,00	9,41%	8,13%	2,01%	0,73%
	103,00	8,91%	7,63%	1,53%	0,25%
	104,00	8,41%	7,13%	1,07%	-0,21%

# RPRI11 - FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

## Ativos premium com foco em juro real



### Principais características do portfólio



Mapa Interativo de Garantias



### Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **90% dos CRIs foram estruturados pela RBR** e se encaixam na estratégia Core;
- ✓ **Investimento de R\$ 32,9 milhões** em novos CRIs no mercado primário, dos quais **100%** foram operações **estruturadas pela RBR**;

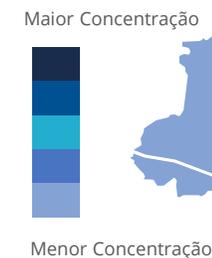
### Resultado 1º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (1º tri/2023): R\$1,22/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI +5,3% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1º tri/2023): 15,9% (sobre cota mar/23 de R\$98,42);

DY 12 Meses \* 14,57% a.a.

### Localização Garantias

99% das garantias localizadas no Estado de SP.  
66% na Cidade de SP.



40% das garantias localizadas em regiões **Prime** de São Paulo como Faria Lima, Jardins, Pinheiros, entre outros

\*Cota de fechamento de mar/23 usada para base de cálculo (R\$98,42)

\*\*A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

# RPRI11 - FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

## Ativos premium com foco em juro real

### Tabela de sensibilidade

Apresentamos abaixo a tabela de sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário.

Essa tabela pode ser utilizada como referência para o cotista saber o resultado esperado da carteira de CRIs se ele comprar a cota do fundo a um determinado preço.

Sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário

	Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (IPCA+) (-) Tx. Adm <sup>1</sup>	Carteira CRI (CDI+)	Carteira CRI (CDI+) (-) Tx. Adm <sup>1</sup>
	95,50	12,99%	11,39%	5,34%	3,74%
	96,00	12,76%	11,16%	5,12%	3,52%
	96,50	12,52%	10,92%	4,90%	3,30%
	97,00	12,29%	10,69%	4,69%	3,09%
	97,50	12,06%	10,46%	4,48%	2,88%
	98,00	11,84%	10,24%	4,26%	2,66%
Cota Mercado (31/03)	98,50	11,61%	10,01%	4,06%	2,46%
	99,00	11,39%	9,79%	3,85%	2,25%
	99,50	11,17%	9,57%	3,64%	2,04%
	100,00	10,95%	9,35%	3,44%	1,84%
	100,50	10,74%	9,14%	3,24%	1,64%
	101,00	10,52%	8,92%	3,04%	1,44%
	101,50	10,31%	8,71%	2,84%	1,24%
	102,00	10,10%	8,50%	2,65%	1,05%

<sup>1</sup> Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

# RBRP11 - FII RBR Properties

Aquisições Core Prime Location + Reciclagem/Desinvestimentos

## Principais características do portfólio

R\$ 946mm  
De PL

R\$ 17,3mm  
CRIs

R\$ 21,7mm  
Caixa

R\$ 134,9mm  
RBRL11

R\$ 27,5mm  
Outros FIIs

R\$ 17,8mm  
Desenvolv.

R\$ 719,3mm  
Ativos  
Imobiliários

## Destaques

### Foco no mercado corporativo em São Paulo Capital - Prime Location

#### Locamos 5.336,59m<sup>2</sup> no 1T2023!

- River One:
  - Locação do 6º e 7º andar, Restaurante e Teatro.
- CEMG TS:
  - Locação do Conjunto 152.
- Delta Plaza:
  - Locação do 17º andar.
- Reajuste de Aluguel: 6 contratos – média de 5,31%.
- Certificação LEED GOLD O+M do Ed. Delta Plaza.

R\$ 8.438,14  
Preço por m<sup>2</sup>  
Do portfólio  
Corporativo<sup>2</sup>

## Resultado 1º Trimestre de 2023

Dividendo Médio (1ºTri/23): R\$ 0,27/cota

Liquidez do fundo (1º Tri/23): R\$ 0,8 milhão por dia.



Projeto Ed. JC589  
Vila Olímpia  
São Paulo/SP



DY 12 meses<sup>1</sup>

9,86% a.a.

<sup>1</sup>Cota de fechamento de Mar/23 usada para base de cálculo <sup>2</sup>Não considera posição em outros FIIs, CRIs e caixa.

# RBRL11 - FII RBR LOG

Locação CAO A no WT RBR Log e Rescisão antecipada Spani no Hortolândia II

## Principais características do portfólio

R\$ 709mm  
de PL

R\$ 730mm  
Ativos  
imobiliários

R\$ 2.001  
Preço  
por m<sup>2</sup>\*

R\$ 0,68mm  
FIIs

R\$ 7,9mm  
Caixa

234.299m<sup>2</sup>  
ABL

## Destques do 1T23

**Locação no WT RBR Log:** Locação de 26.196 m<sup>2</sup> para a empresa de automóveis CAO A. Incremento de até R\$ 0,01/cota em relação à RMG.

**Rescisão antecipada Spani:** Aviso prévio até jul/23, com multa de aproximadamente R\$ 0,9MM

**Reajuste de aluguel:** Um contrato de aluguel reajustado em 5,58%

**Obrigações à prazo:** Renegociação das obrigações, que poderá gerar um incremento de aproximadamente R\$ 0,10/cota a parti de julho/23

## Resultado 1º Trimestre de 2023

Dividendo Médio (1ºTri/23): R\$ 0,60/cota

Liquidez do fundo (1ºTri/23): R\$ 0,49MM por dia.



Galpão Hortolândia II Rua Três, 1.028, Hortolândia/SP

## Principais Locatários:



DY 12 Meses\*

10,99% a.a.

\*Cota de fechamento de Mar/23 usada para base de cálculo

## Resultados Consolidados:

	RBRP11	RBRL11	RBRR11	RBRY11	RPRI11	RBRF11	RBRX11
Fechamento Março	R\$ 43,92	R\$ 70,13	R\$ 86,20	R\$ 96,91	R\$ 98,42	R\$ 62,73	R\$ 82,10
Cota Patrimonial	R\$ 77,64	R\$ 106,03	R\$ 94,84	R\$ 99,91	R\$ 101,62	R\$ 77,19	R\$ 94,51
Valor de Mercado / Valor Patrimonial	0,57	0,66	0,91	0,97	0,97	0,81	0,87
Div. Acumulado 12 Meses	R\$ 4,33	R\$ 7,71	R\$ 11,67	R\$ 14,16	R\$ 14,34	R\$ 7,52	R\$ 15,59
DY a.a. 12 Meses Cota Fechamento	9,86%	10,99%	13,54%	14,61%	14,57%	11,99%	18,99%
DY a.a. 12 Meses Cota Patrimonial	5,58%	7,27%	12,31%	14,17%	14,11%	9,74%	16,49%

**Agradecemos a participação!**

**Acompanhe as novidades  
em nossas redes sociais:**



@rbr.asset



RBR Asset  
Management



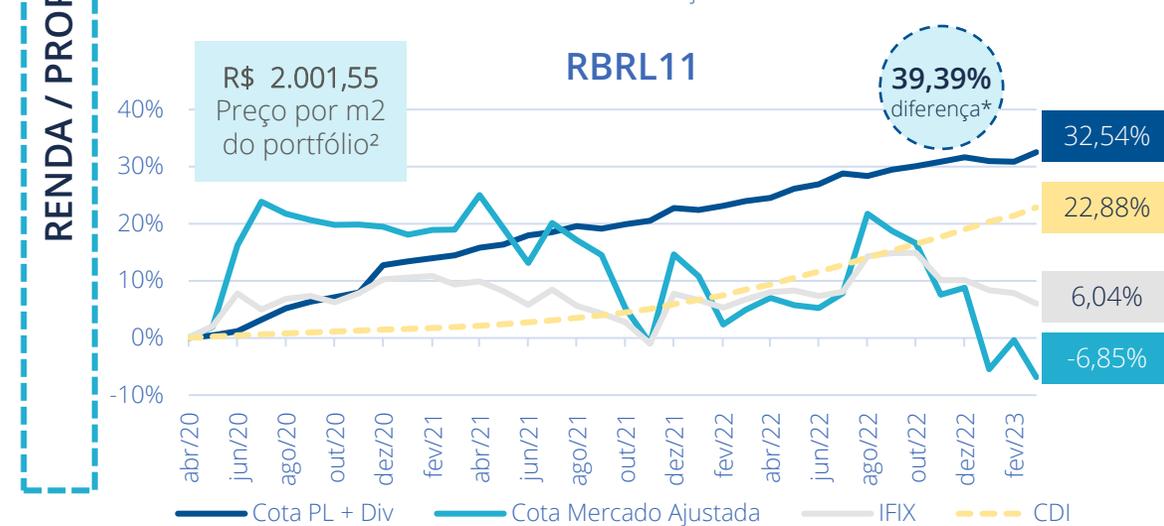
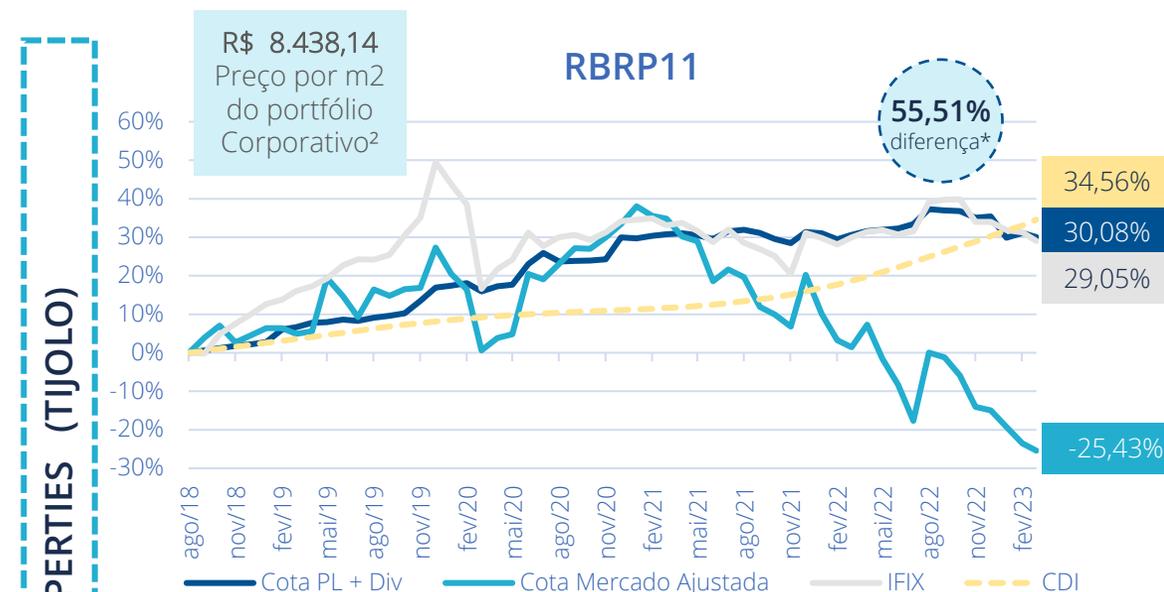
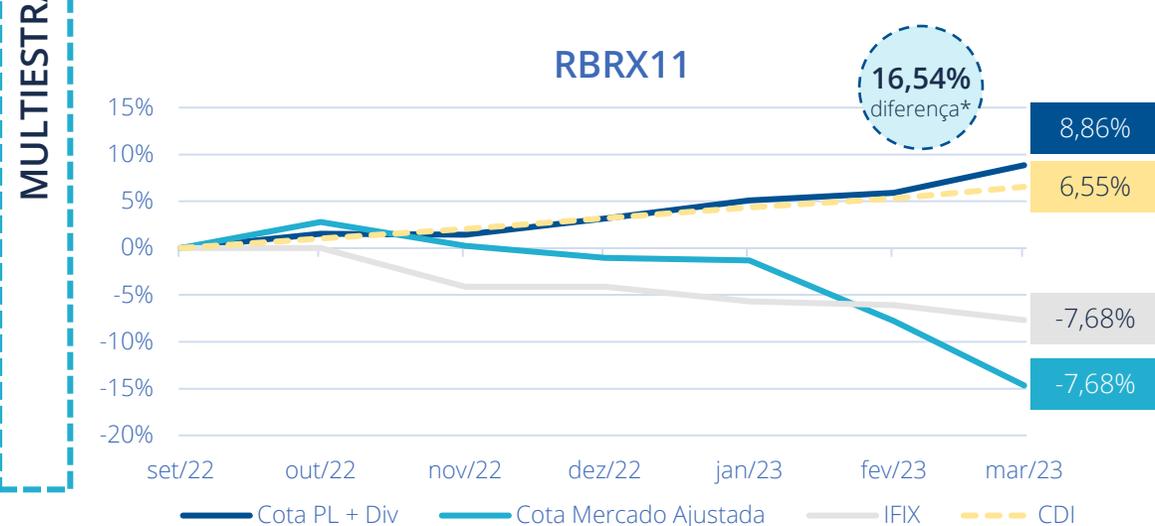
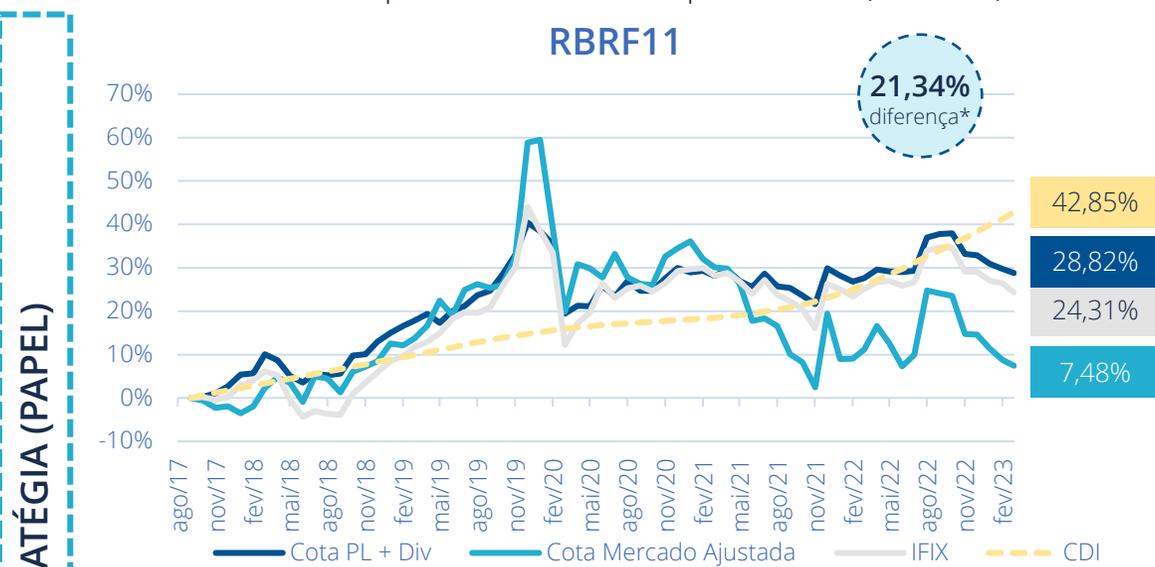
RBR Asset  
Management



RBR Asset  
Management

# Comparação Retorno Cota Patrimonial e a Mercado

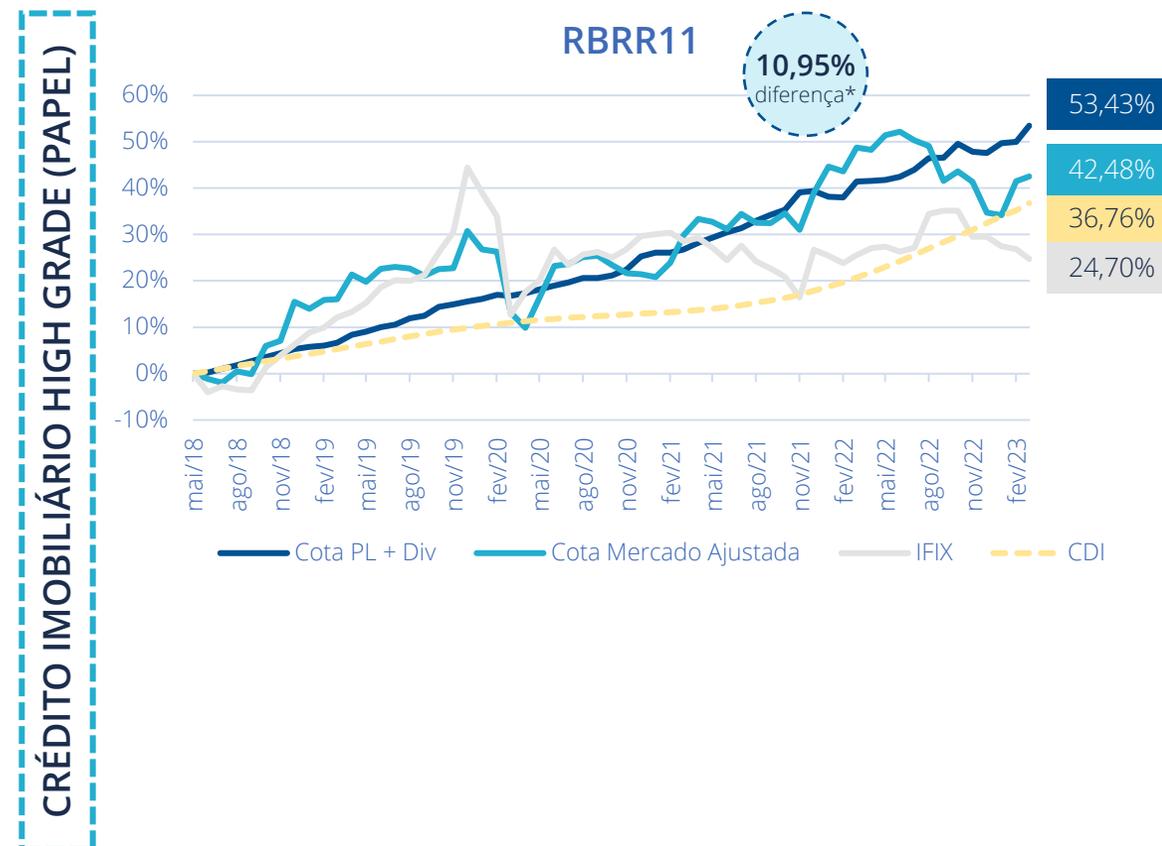
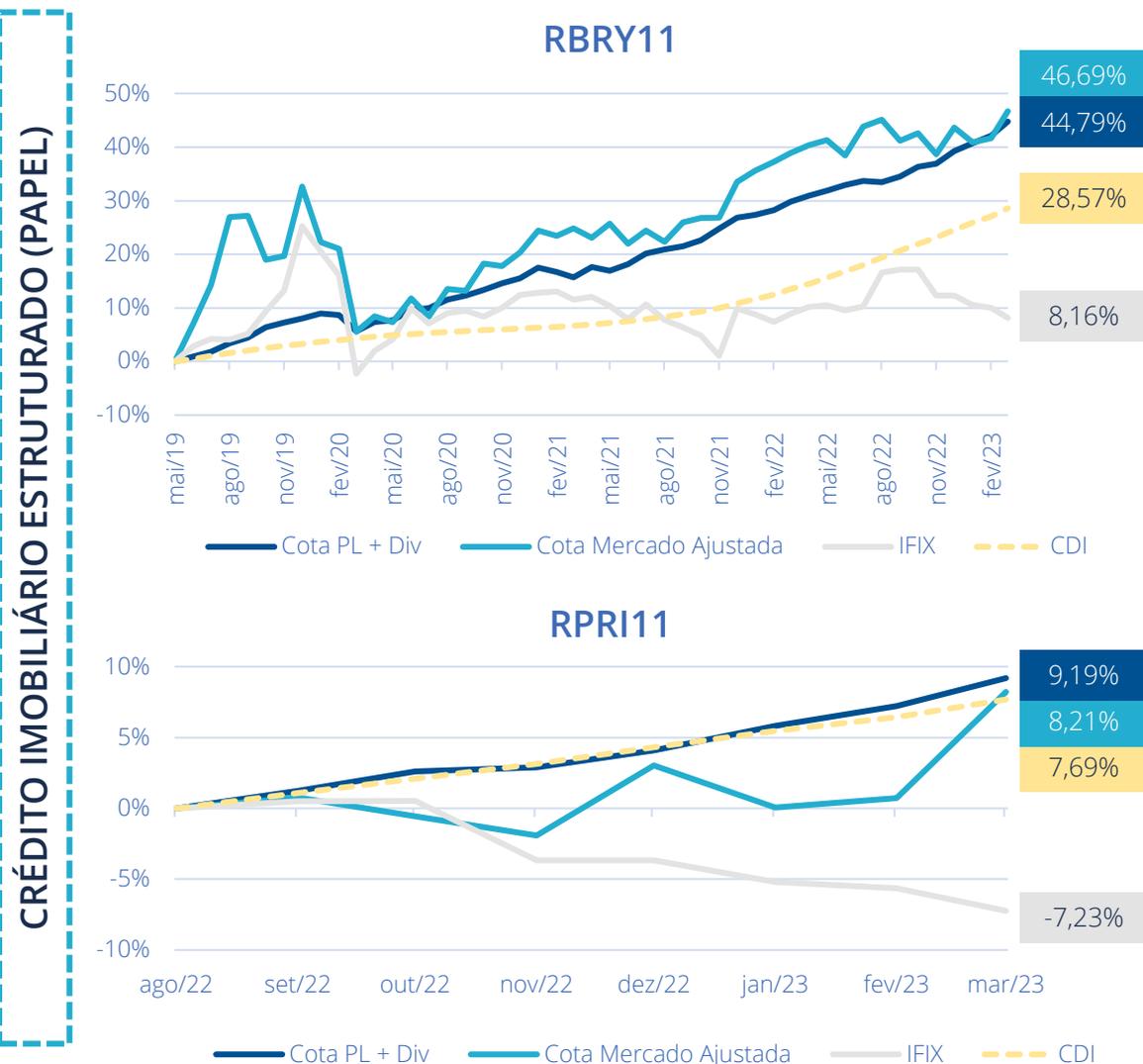
- Fundos com muito **desconto em relação ao valor patrimonial** (valor de avaliação)
- Descolamento a partir do início da pandemia (mar/20)



Fonte: março/23. QuantumAxis \*Calculada em pontos percentuais: diferença entre rentabilidades no período <sup>2</sup>Utilizada a cota de fechamento de mercado para base de cálculo  
Cota Mercado Ajustada: Cota a Mercado Ajustada pela B3 para considerar distribuição de dividendos, emissão de cotas e demais eventos do fundo que impactam o valor das cotas e patrimônio líquido.

# Comparação Retorno Cota Patrimonial e a Mercado

- Fundos de crédito com preços mais alinhados vs. tijolo



Fonte: março/23. QuantumAxis \*Calculada em pontos percentuais: diferença entre rentabilidades no período  
 Cota Mercado Ajustada: Cota a Mercado Ajustada pela B3 para considerar distribuição de dividendos, emissão de cotas e demais eventos do fundo que impactam o valor das cotas e patrimônio líquido.

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.



Av. Juscelino Kubitschek nº1400

São Paulo, Brasil

Telefone: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br

www.rbrasset.com.br