



RBR Asset Management

WEBCAST TRIMESTRAL
1°T 2023

Participantes:

Bruno Franciulli – Sócio e Head Relações com Investidores

Ricardo Almendra – Sócio Fundador e CEO

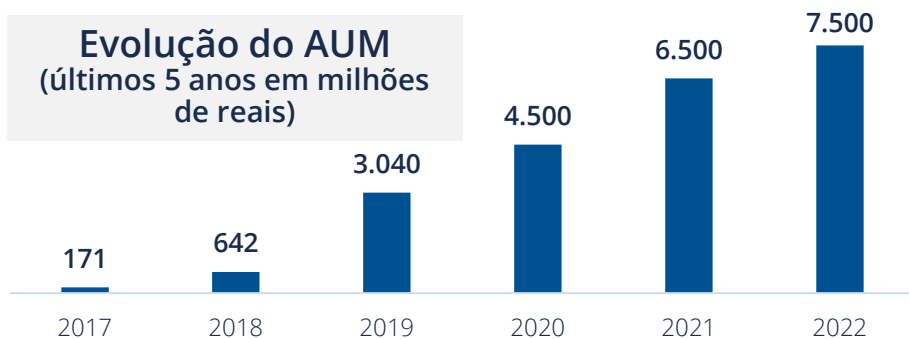
Caio Castro – Sócio e Portfolio Manager área de Renda (Tijolo)

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 imobiliários¹



302k
cotistas

3
Mandatos
Exclusivos
Institucionais

7
Fundos Imobiliários
Listados

44
pessoas

28
Em investimentos
16
Em áreas de apoio

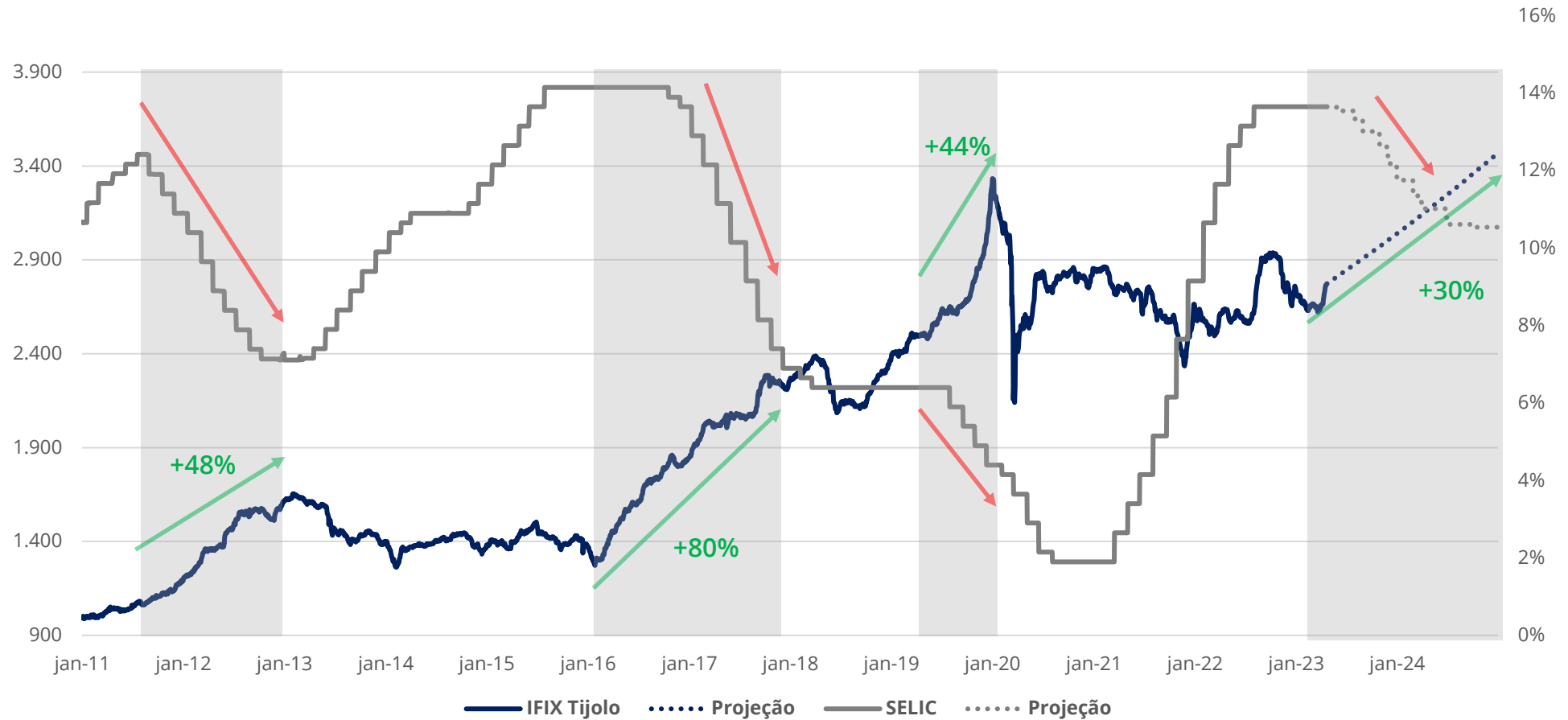
Em São
Paulo e
Nova
Iorque

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

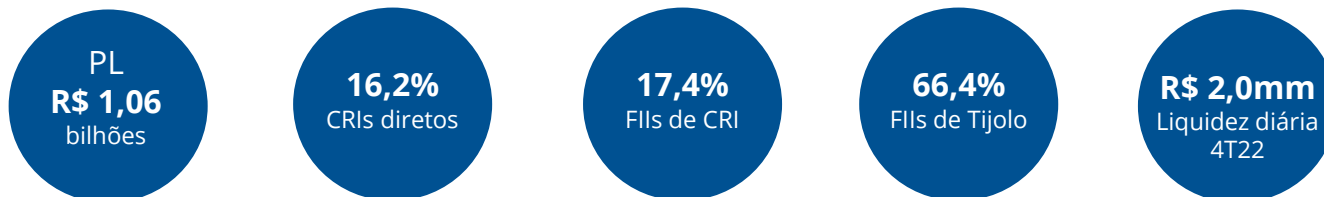


RBRF11 - FII RBR Alpha Multiestratégia

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

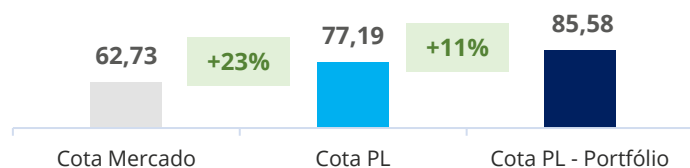


Principais características do portfólio

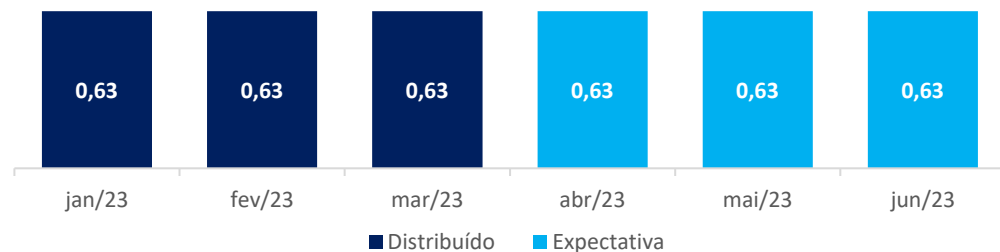


Destaques do Trimestre

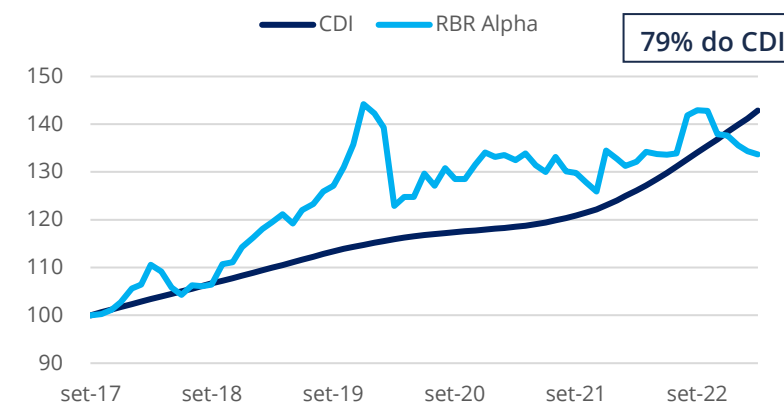
- ✓ **Foco de Investimentos** em fundos com portfólios **Premium**: HGPO11, RBRL11 e FL2;
- ✓ **Aumento** da posição da exposição em FIIs de Tijolo – Atual exposição de 2/3 do PL;
- ✓ **Dividendo consistente**, dentro da estimativa de FFO/cota estabelecido;
- ✓ Valorização potencial – Retorno ao Valor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



Resultados 1º Trimestre 2023



Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*

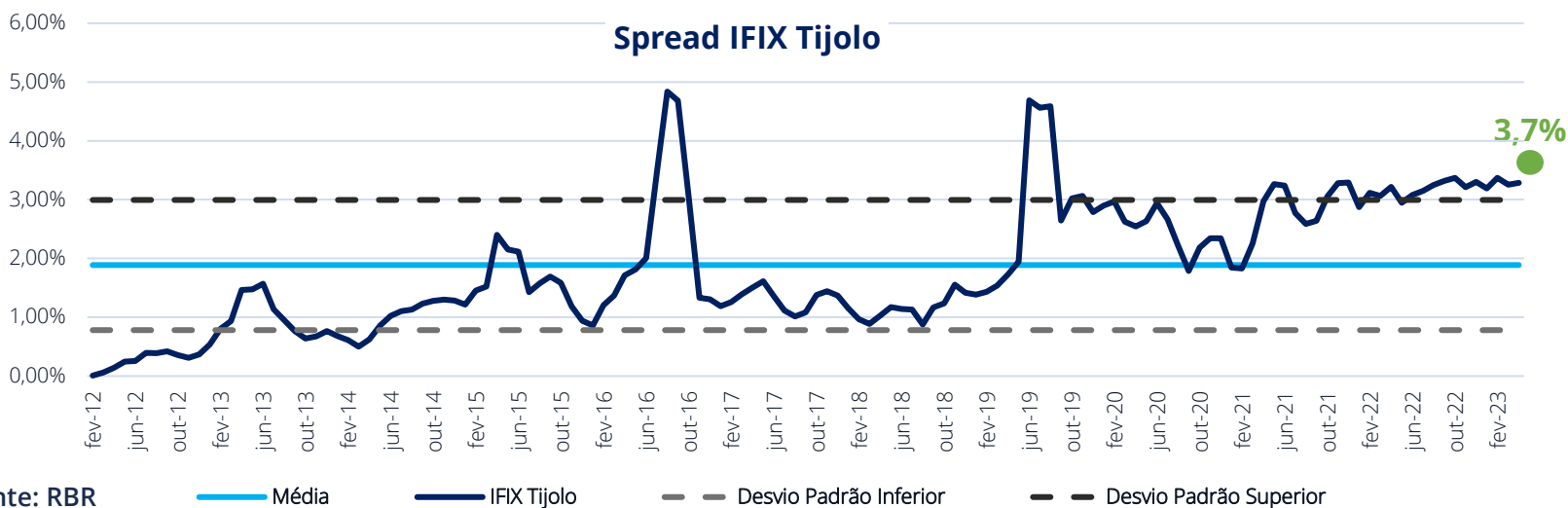
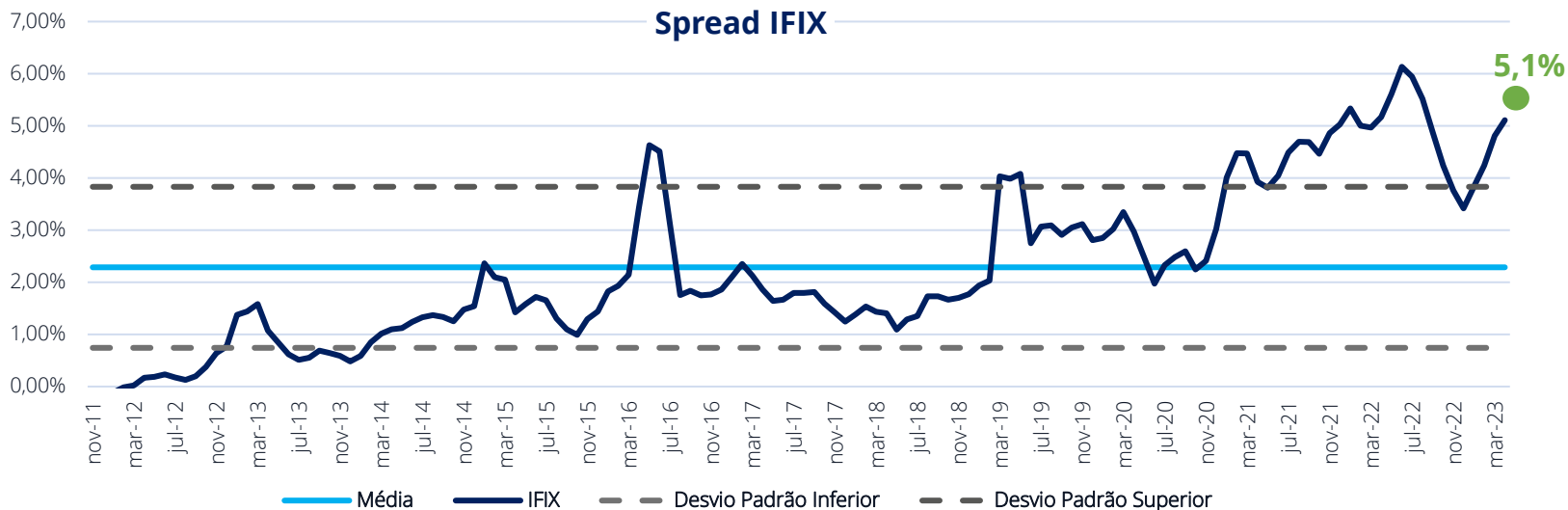


*Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

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%



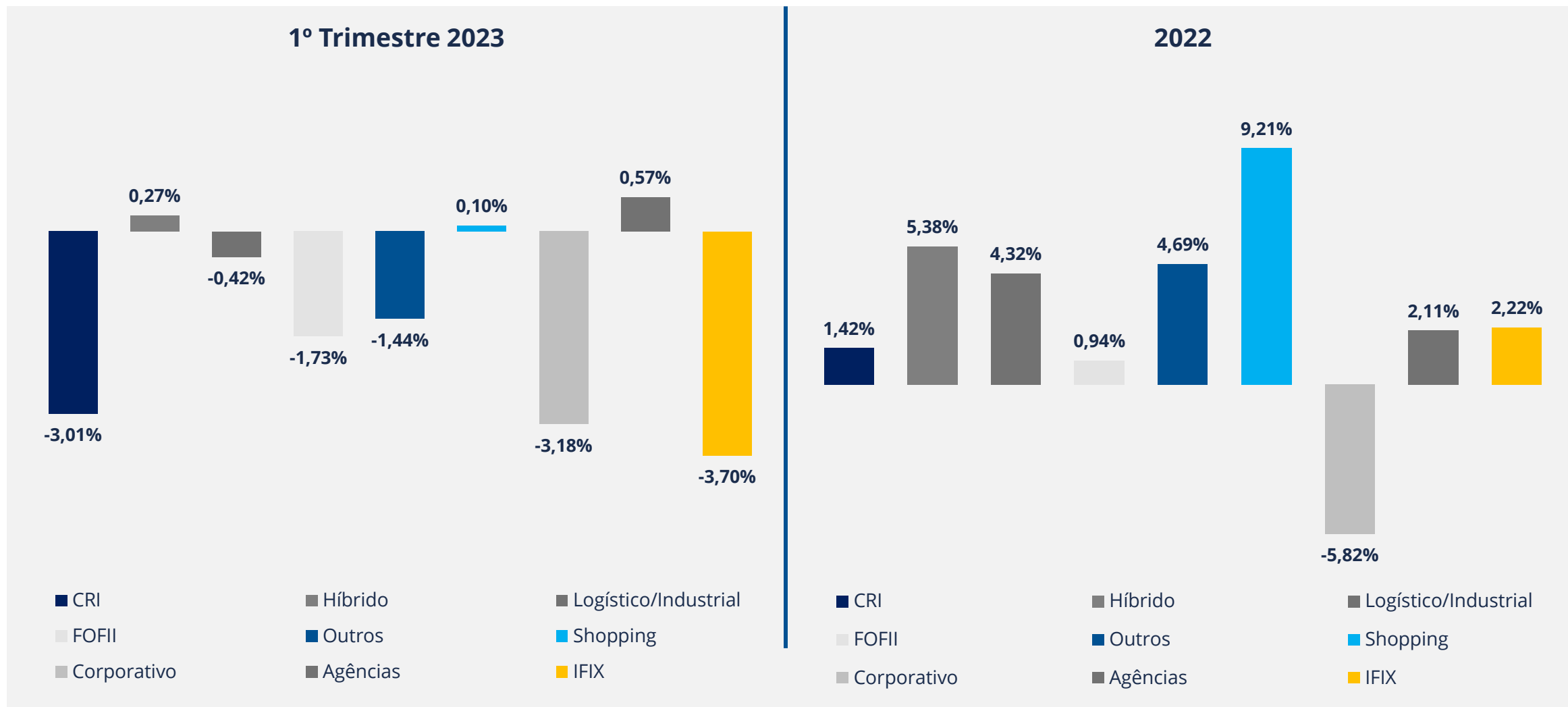
Oportunidades nos setores de Tijolo

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

Cenário Macro – Fundos Imobiliários

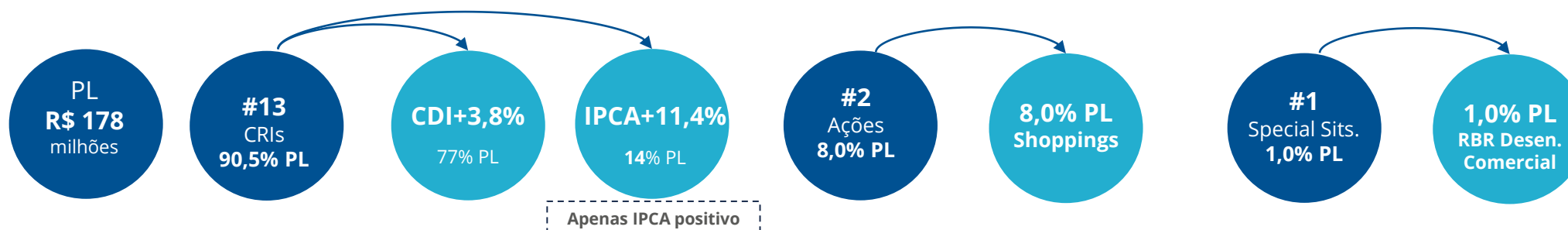


RBRX11 - FII RBR Plus

Retornos atrativos através do investimento em variadas estratégias do mercado imobiliário



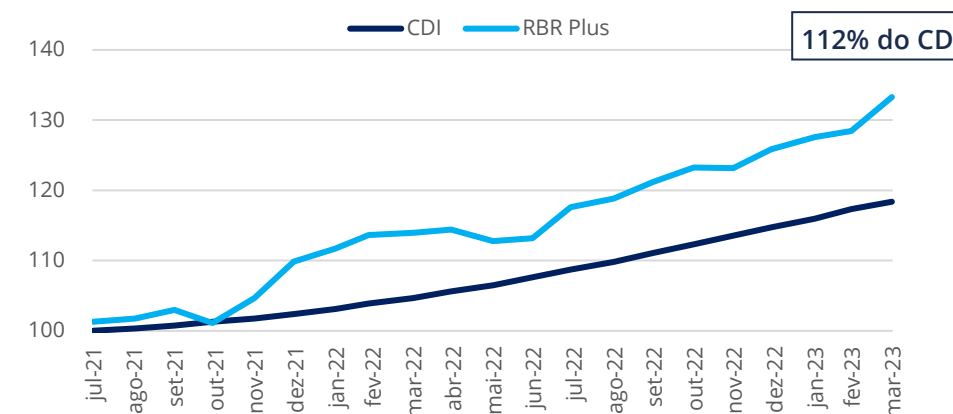
Principais características do portfólio



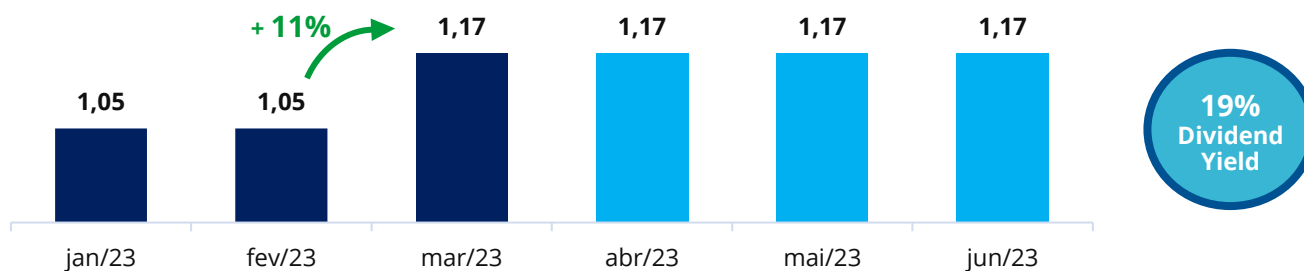
Destaques do Trimestre



Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*



Resultado 1º Trimestre 2023 e Guidance



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

DY 12 Meses¹ 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

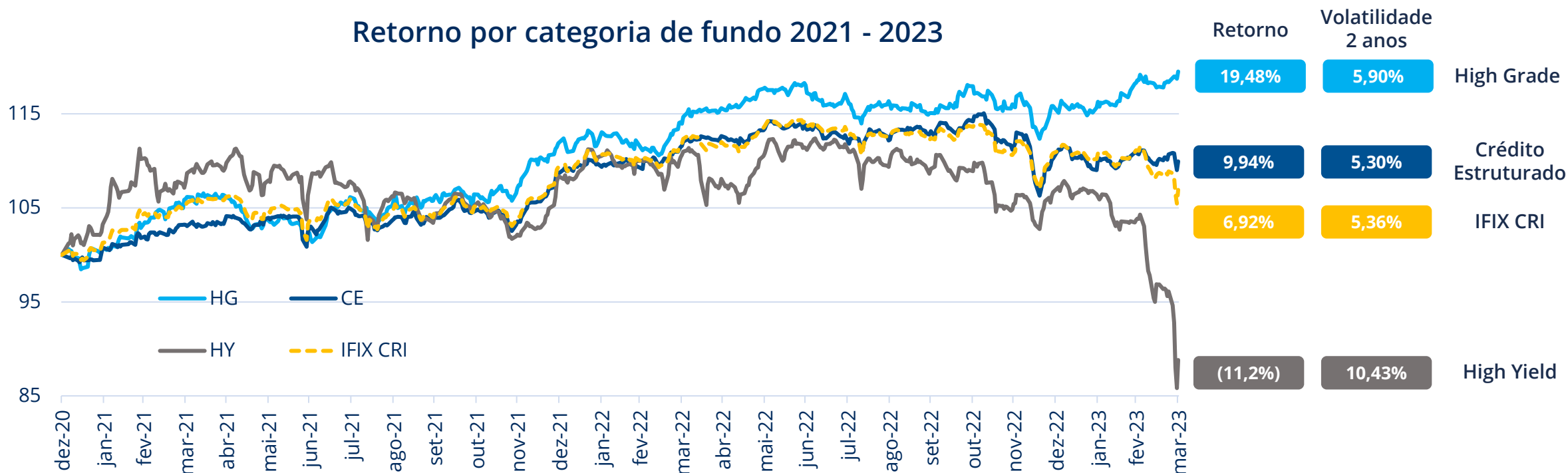
Comparação Yield x Risco de Crédito

- 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

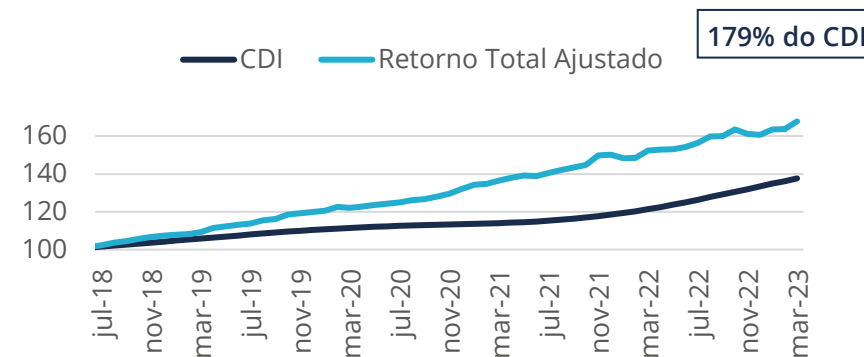
Destaques do Trimestre

- ✓ **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



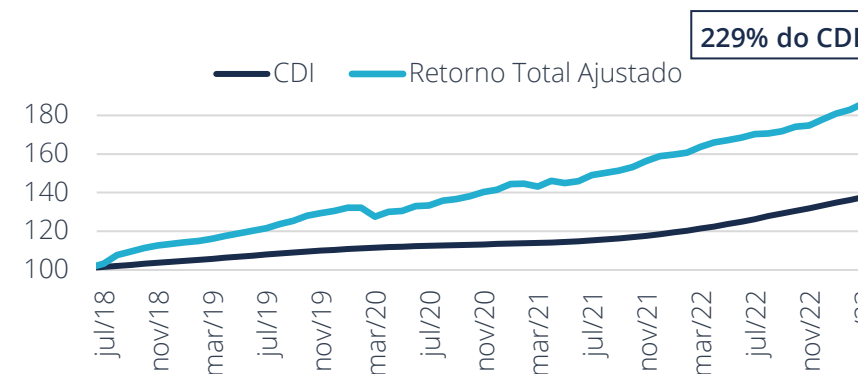
Destaques do Trimestre

- ✓ **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

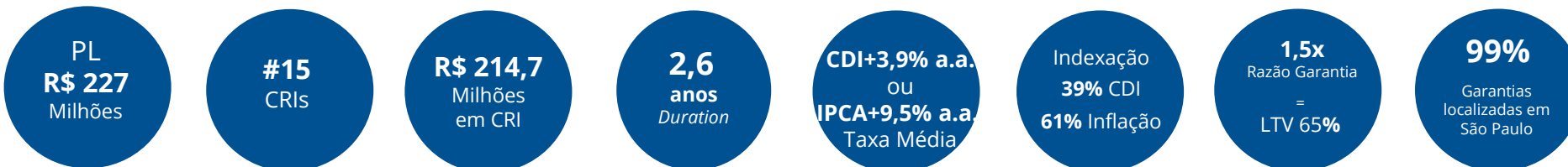
| | Preço Mercado | Carteira CRI (IPCA+) | Carteira CRI (-) Tx Adm. | Carteira CRI (CDI+) | Carteira CRI (-) Tx Adm. |
|----------------------|---------------|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| | 91,00 | 15,72% | 14,44% | 7,89% | 6,61% |
| | 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**;

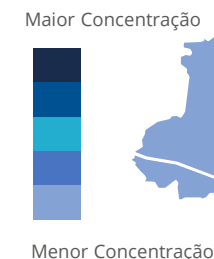
Resultado 1º Trimestre 2023

- ✓ **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 ¹ | Carteira CRI (CDI+) | Carteira CRI (CDI+) (-) Tx. Adm ¹ |
|----------------------|---------------|----------------------|--|---------------------|---|
| | 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% |

¹ 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 5.336,59m² 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 m²
Do portfólio
Corporativo²

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 meses¹

9,86% a.a.

¹Cota de fechamento de Mar/23 usada para base de cálculo ²Não 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 m²*

R\$ 0,68mm
FIIs

R\$ 7,9mm
Caixa

234.299m²
ABL

Destaques do 1T23

Locação no WT RBR Log: Locação de 26.196 m² 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



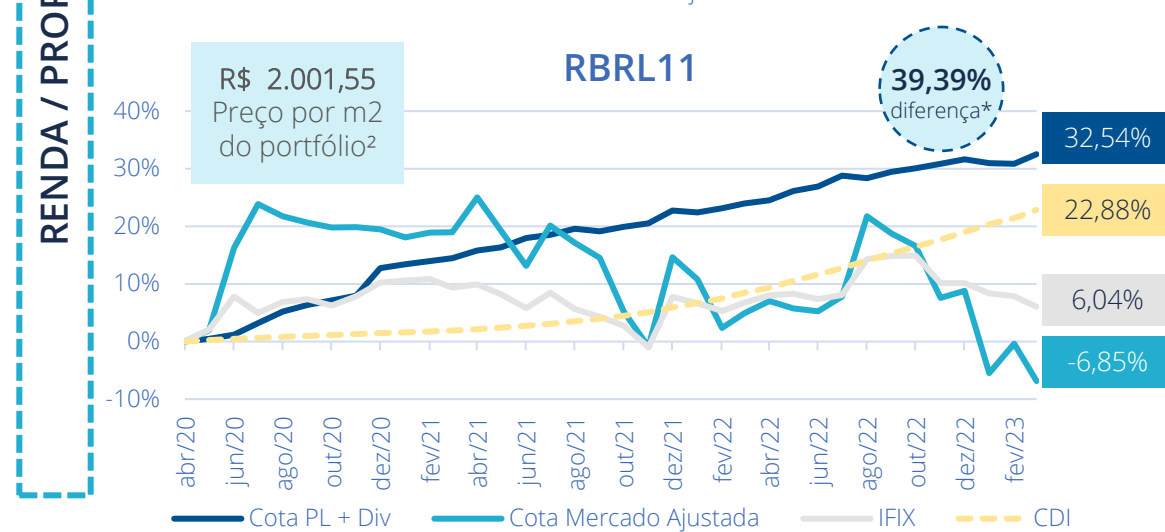
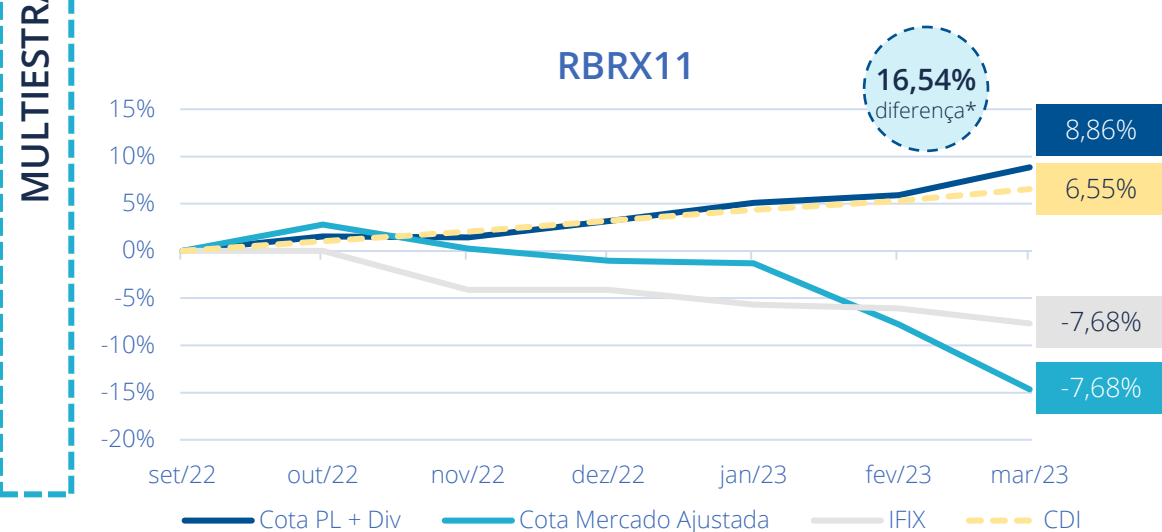
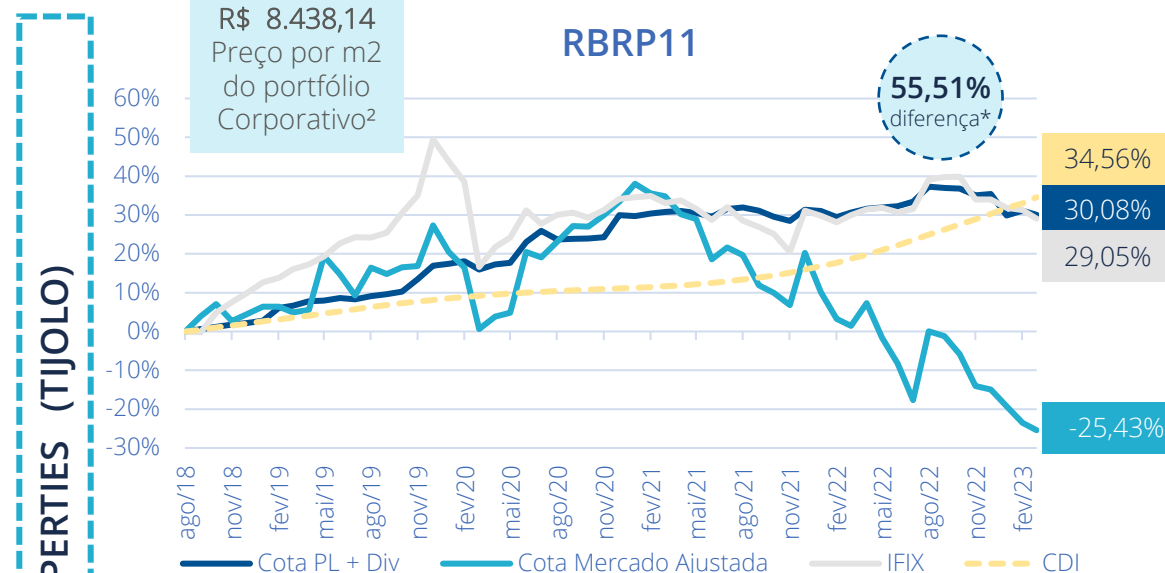
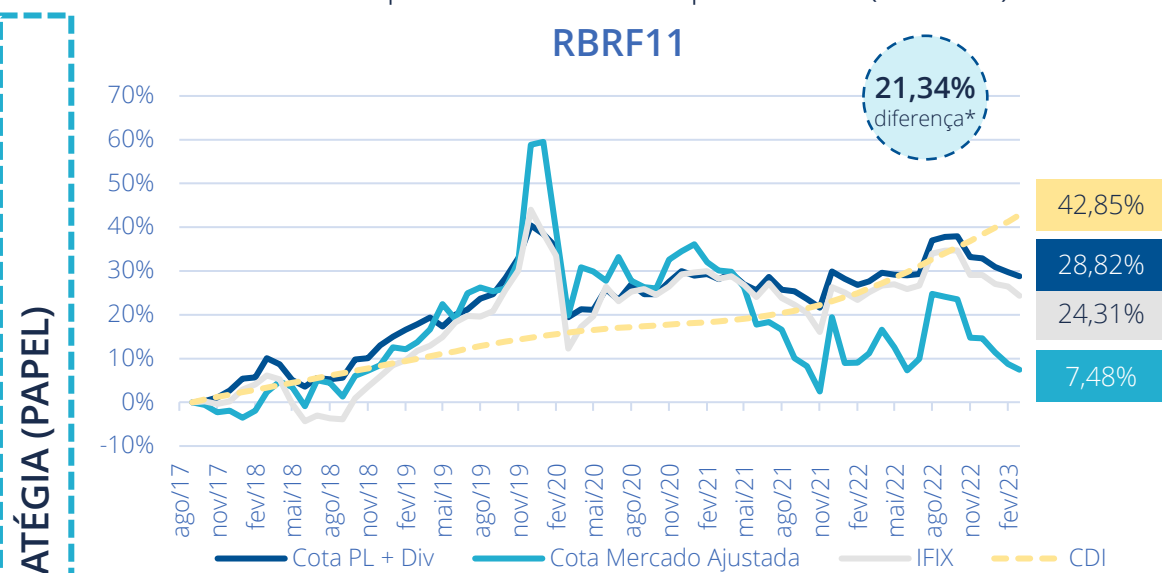
RBR Asset
Management



RBR Asset
Management

Comparação Retorno Cota Patrimonial e a Mercado

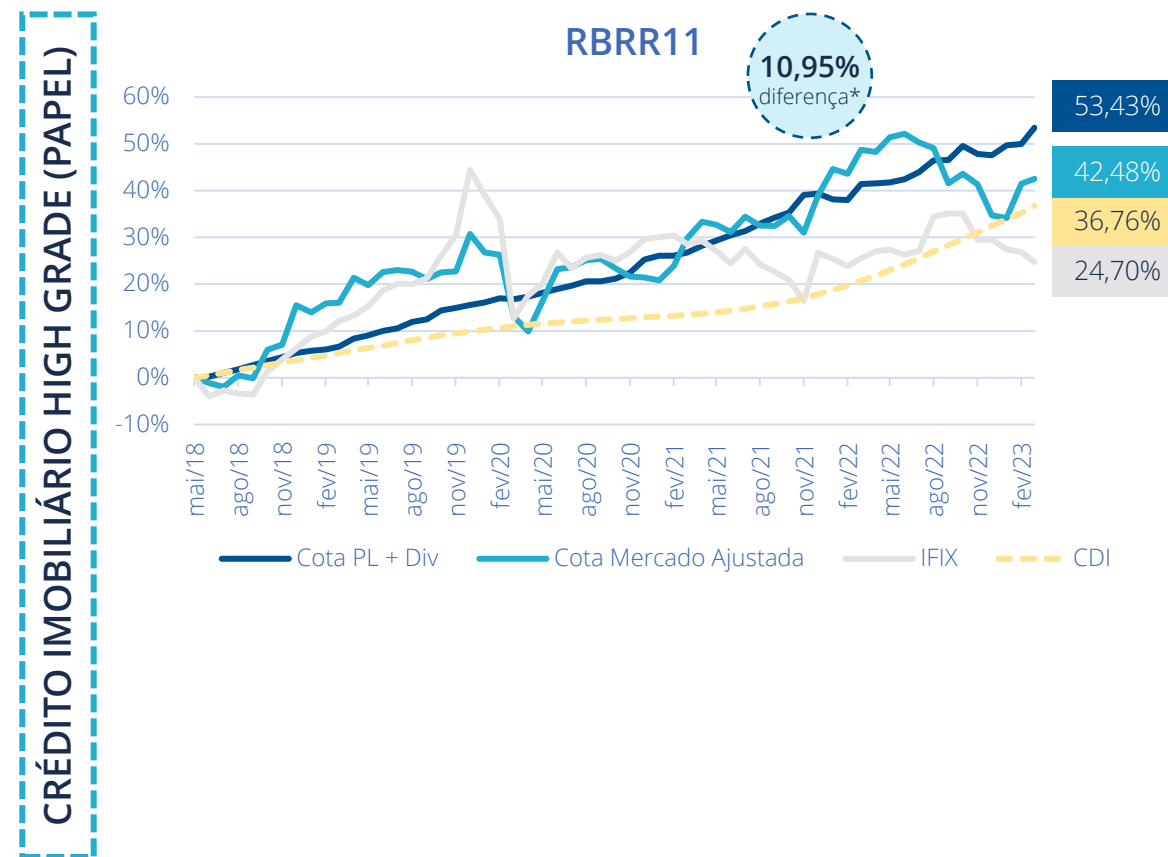
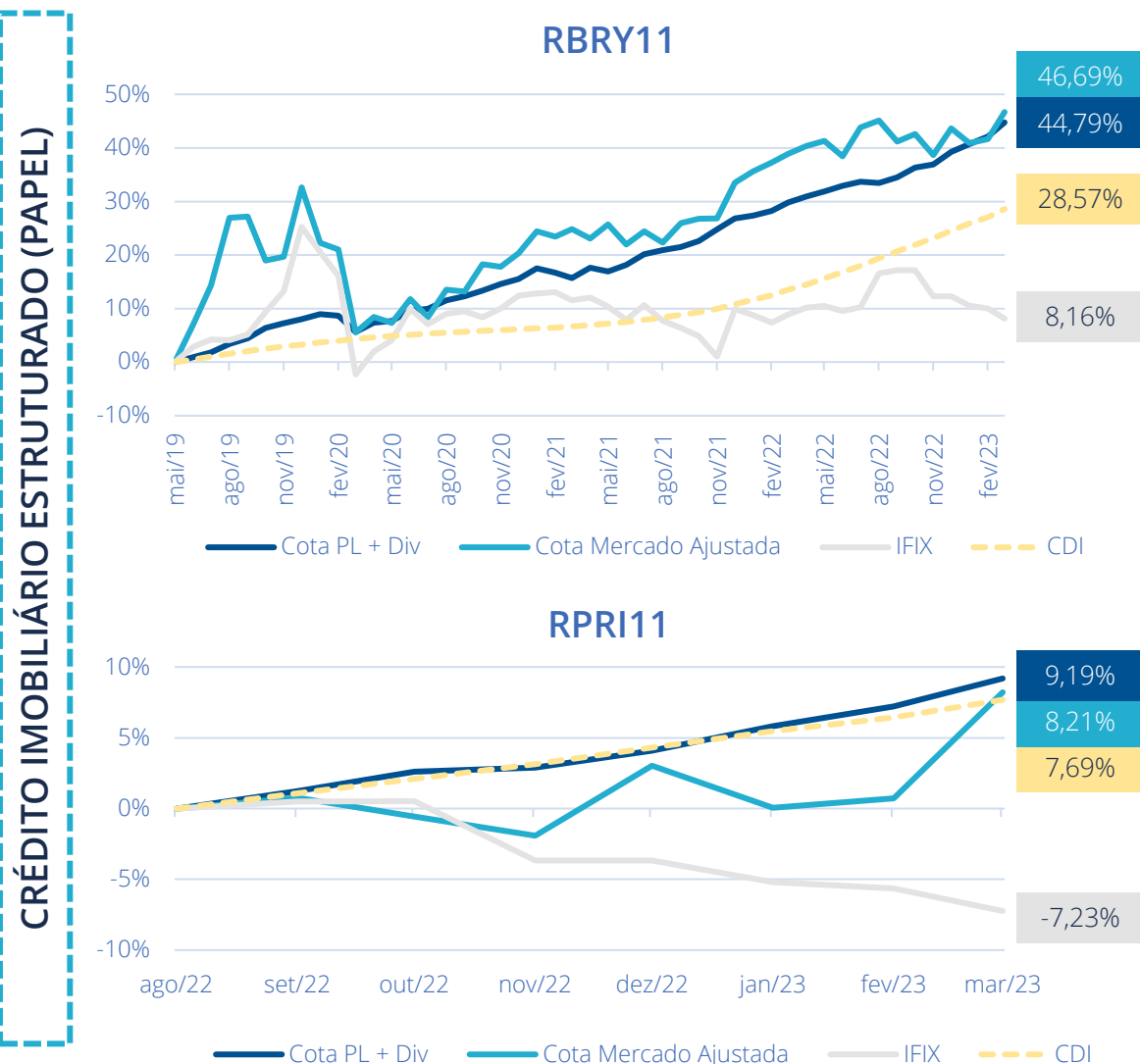
- Fundos com muito **desconto em relação ao valor patrimonial** (valor de avaliação)
- Descolamento a partir do início da pandemia (mar/20)



Fonte: março/23. QuantumAxis *Calculada em pontos percentuais: diferença entre rentabilidades no período ²Utilizada 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