



## **RBR Asset Management**

WEBCAST TRIMESTRAL  
3°T 2022

## Participantes:

Alexandre Paranhos – Relações com Investidores

Ricardo Almendra – Sócio Fundador e CEO

Guilherme Bueno Netto – Sócio Fundador e Portfolio Manager de Desenvolvimento

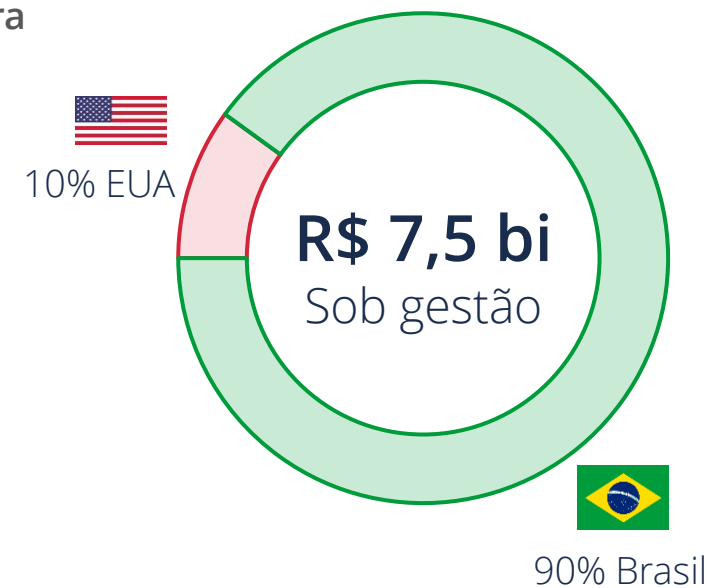
Caio Castro – Sócio e Portfolio Manager área de Renda (Tijolo)

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

Bruno Nardo – Sócio e Portfolio Manager RBR Alpha

Uma das maiores gestoras independentes com foco em imobiliário e infraestrutura:  
Mais de **R\$ 7,5 bi** de recursos sob gestão

- **51 pessoas** em um time especializado no mercado **imobiliário e infraestrutura**
- **Trimestre de bastante gestão ativa em crédito, FIIs e Ações**
- **Avanços na temática ESG: Investindo de um jeito melhor RBR**
  - Resultado do processo de avaliação do GRESB
  - Dois CRIs Verdes
  - 5 Instituições selecionadas para programa de investimentos sociais
- **RBR como gestora global:**
  - Novo escritório em Manhattan
  - Novas contratações nos EUA
  - Alocação dos recursos do RBR CLUB II concluída e início do RBR CLUB III



## Newsflow

### Eleição Brasil

Pós eleição será **neutro** ou **positivo** para mercados

### EUA/Europa

**Inflação** elevada e **juros subindo** para combatê-la.  
Brasil com juros já estabilizados

## Como será o desempenho futuro?

Mercado Imobiliário x Juros: altíssima correlação

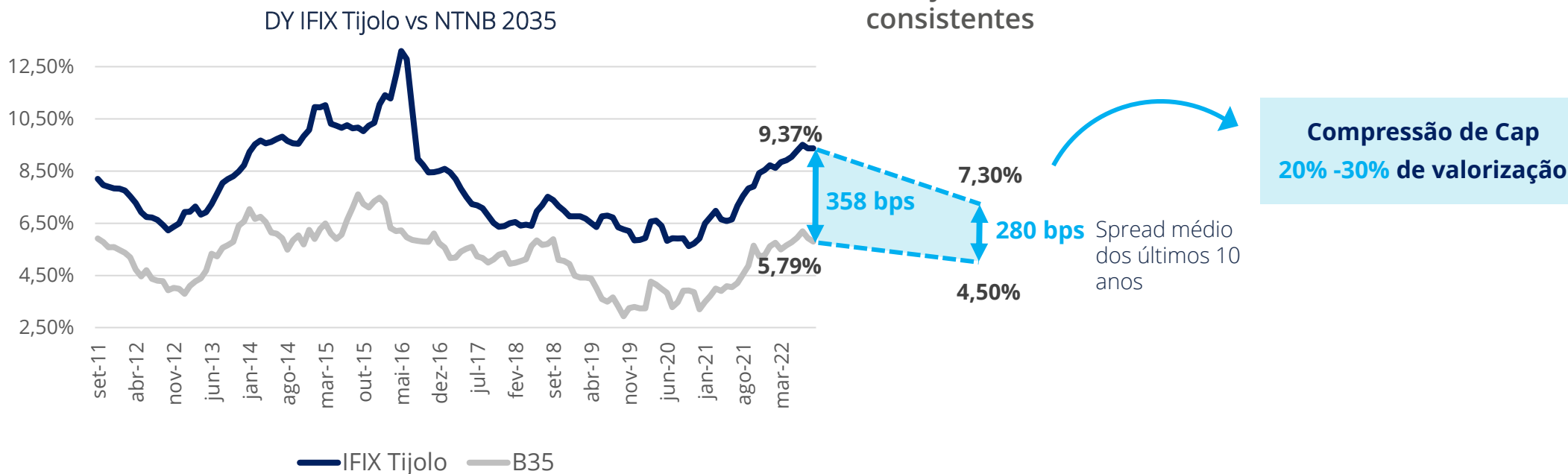
NTN-B 2035 próxima de **4,5%**

FIs de Tijolo devem ter **alta de 20% ou mais**

Ações Shoppings Brasil devem ter **alta de 50% ou mais**

### FIs de Papel

Com **juros altos** ainda em **2023**, a classe terá **retornos consistentes**



# RBRF11 - FII RBR Alpha Multiestratégia

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



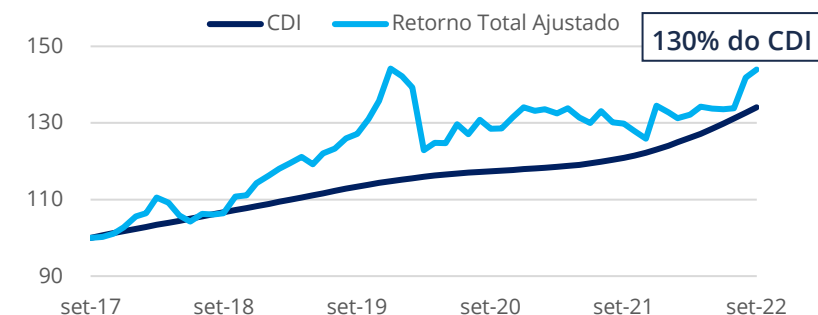
## Principais características do portfólio



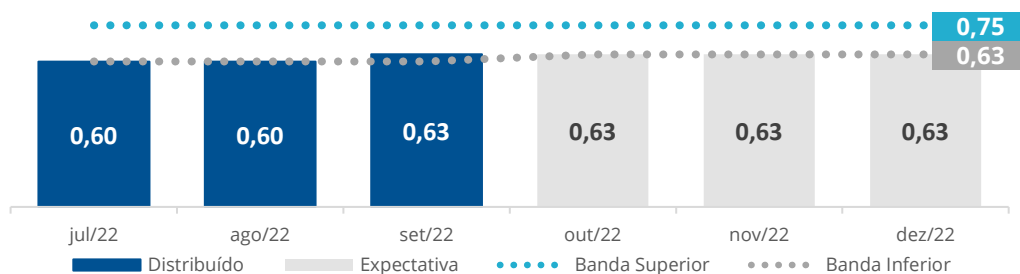
## Destaques do Trimestre

- ✓ **Maior liquidez** no mercado secundário entre todos os FoFs;
- ✓ **Possível venda dos ativos do HGPO11:**
  - ✓ Somos contrários à proposta, valor mínimo RBR de **R\$ 39 mil/m<sup>2</sup>** > Proposta atual **R\$ 37 mil/m<sup>2</sup>**
  - ✓ Ganho de **R\$ 0,40/cota**, caso a venda ocorra por R\$ 37 mil/m<sup>2</sup> - **R\$ 0,70/cota** por R\$ 39 mil/m<sup>2</sup>
- ✓ **Busca de liquidez** a partir da troca de **CRIs CDI +** por **FIIs alocados em CRIs CDI +**;
- ✓ **Dividendo consistente**, dentro do guidance estabelecido;

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



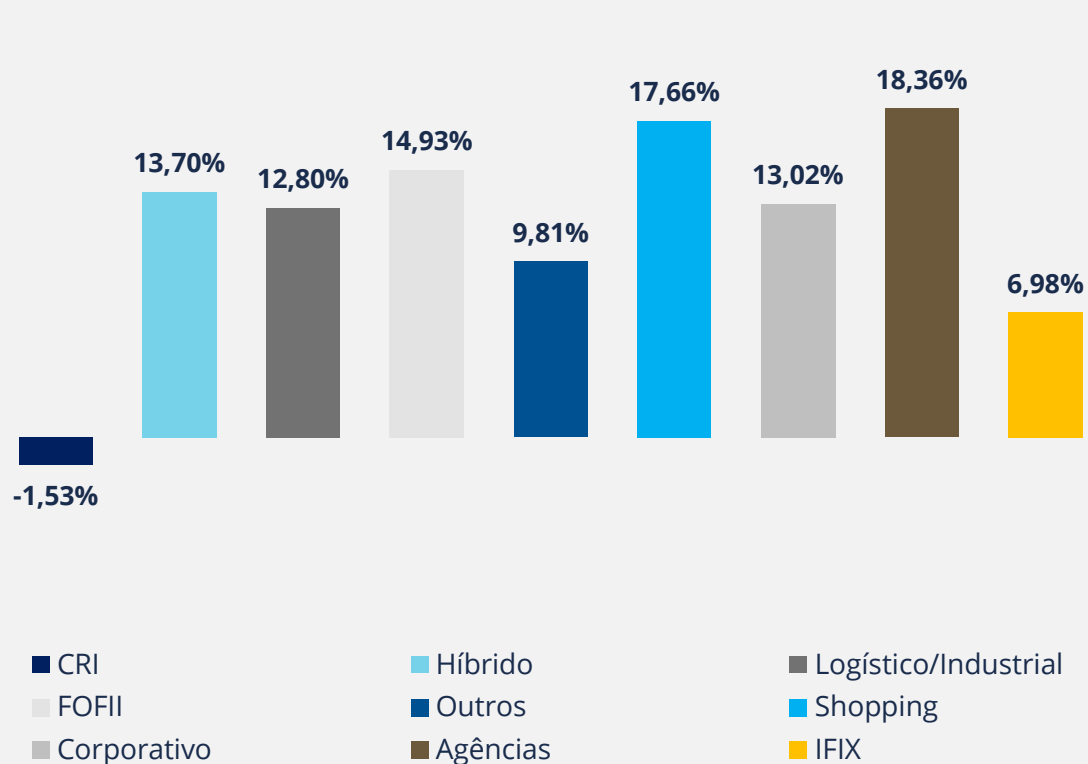
## Projeção de resultado 4º Trimestre 2022



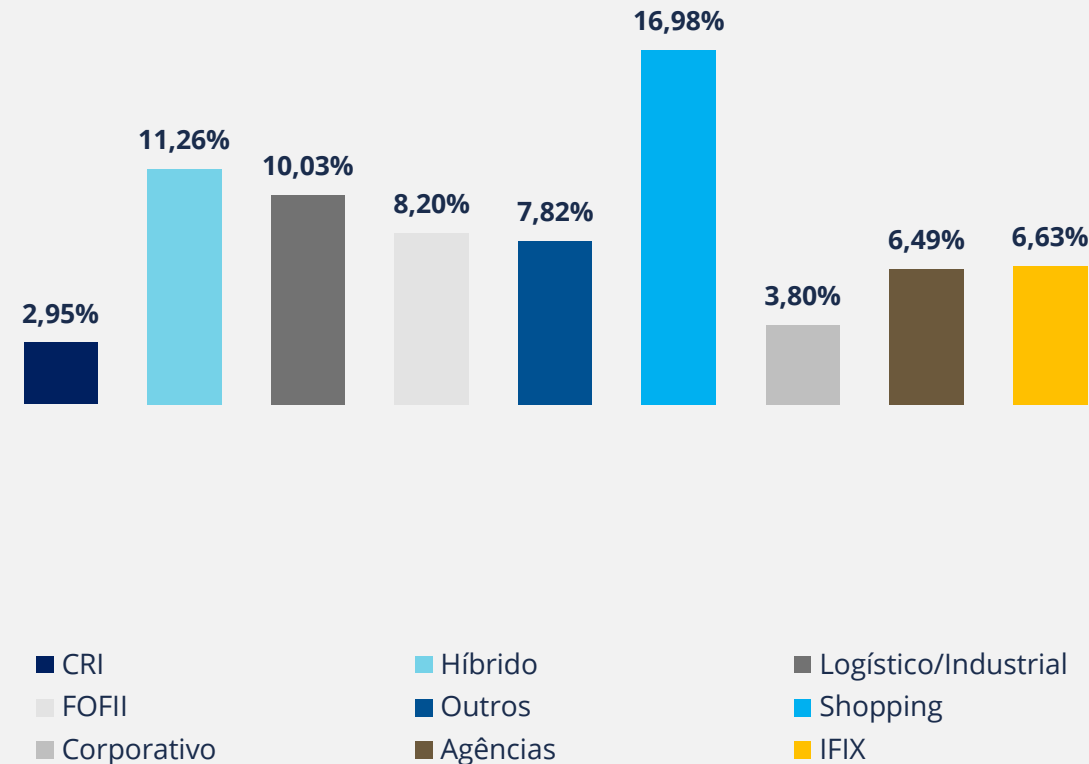
\*Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual). Cota de fechamento de Set/22 usada para base de cálculo

# Cenário Macro – Fundos Imobiliários

### 3º Trimestre 2022



### 2022

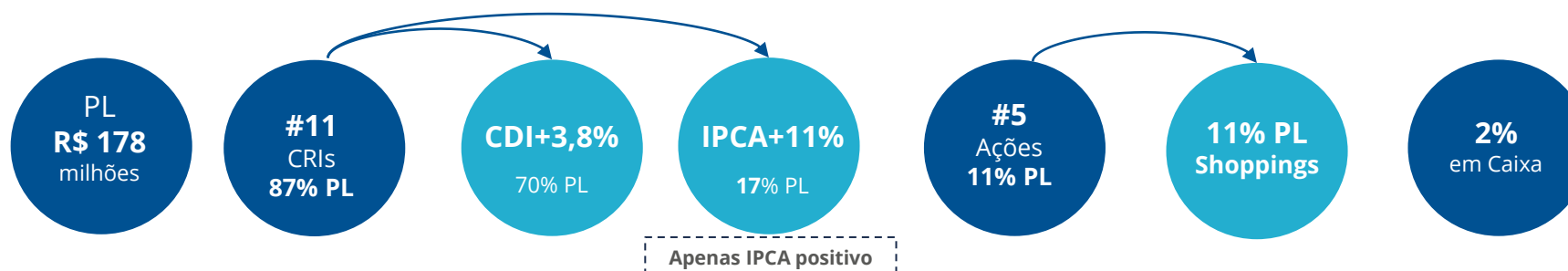


# RBRX11 - FII RBR Plus

Retornos atrativos através do investimento em variadas estratégias do mercado imobiliário



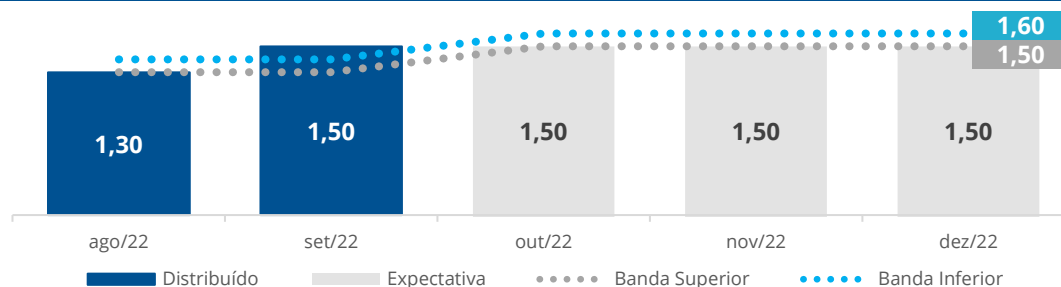
## Principais características do portfólio



## Destaques do Trimestre

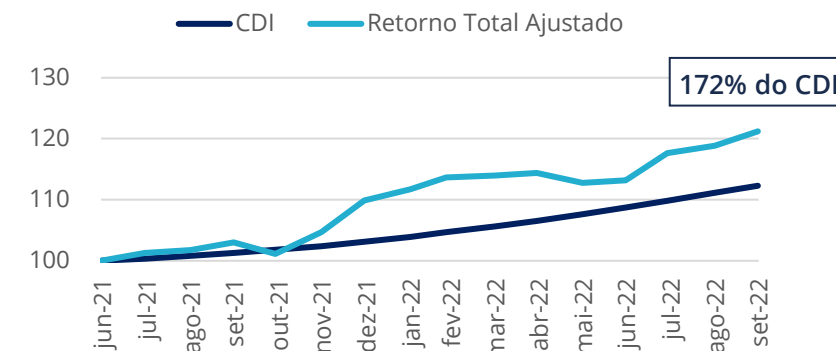
- ✓ R\$ 140 milhões captados no IPO (jul/22);
- ✓ 90% do PL alocado em apenas **um mês** após oferta;
- ✓ R\$ 1,30/cota no 1º dividendo após IPO (acima do estudo de viabilidade: R\$ 1,19/cota);
- ✓ R\$ 1,50/cota no 2º dividendo após IPO (acima do estudo de viabilidade: R\$ 1,19/cota);
- ✓ Valorização de 10% - 15% nas ações do portfólio;
- ✓ Liquidez Set/22: R\$ 350 mil/dia > Out/22: R\$ 480 mil/dia
- ✓ Foco do 2º semestre: aumentar liquidez e continuar reciclagem do portfólio com aumento de spread CDI+

## Projeção de resultado 4º Trimestre 2022



DY  
21% a.a.  
Cota 30/09

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



- ✓ Dividendo médio desde o IPO: R\$1,40/cota.
- ✓ Aumento da projeção: R\$ 1,50/cota - R\$ 1,60/cota
- ✓ Dividend Yield de 21% a.a. (Cota 30/09 de R\$ 94,23)

DY 12 Meses<sup>1</sup>

20,27% a.a.

Obs: 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 apenas considera a inflação positiva, acordado no regulamento.

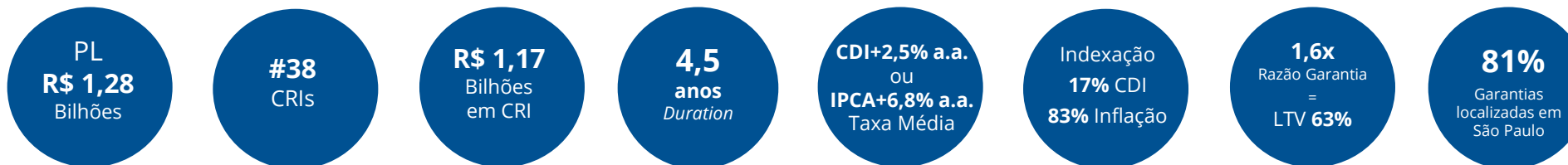
\*Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual). (1) Cota de fechamento de Set/22 usada para base de cálculo

# RBRR11 - FII RBR Rendimento High Grade

Retornos consistentes com baixo risco de crédito



## Principais características do portfólio



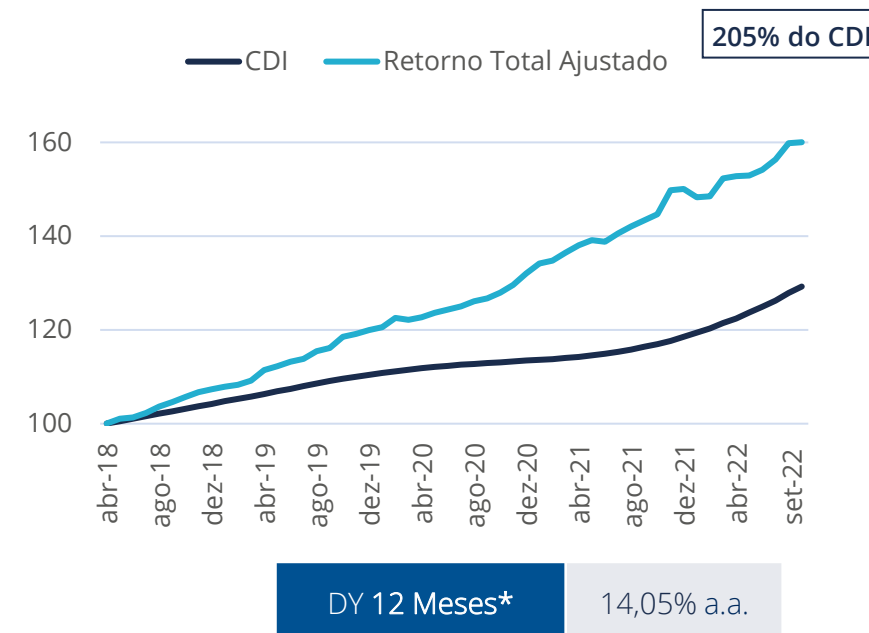
## Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **79% Ancoragem RBR** (Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão);
- ✓ **Investimento de R\$ 215 milhões** em novos CRIs no mercado primário, dos quais **R\$ 185 milhões (86%)** foram operações **estruturadas pela RBR**;
- ✓ **Estratégia tática, secundário de CRI**: Compra de R\$ 16,6 milhões de operações no secundário para compor o *book* tático com potencial ganho de capital futuro;
- ✓ **Reserva e correção monetária**: R\$0,60/cota de reserva e R\$0,81/cota de inflação ainda não distribuída.

## Resultado 3º Trimestre 2022

- ✓ **Dividendo médio (3º tri/2022): R\$0,93/cota**. O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI + 0,2% ao ano (essa info não está ajudando, mas sempre colocamos);
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1ºtri/2023): 13,1% (sobre cota set/22 de R\$90,60);
- ✓ A liquidez do fundo no mês de setembro de 2022 foi de R\$ 4,5 milhões por dia.

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



\*Cota de fechamento de set/22 usada para base de cálculo (R\$90,60)

\*\*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



## Principais características do portfólio

PL  
**R\$ 552**  
Milhões

#32  
CRIs

**R\$ 391,6**  
Milhões  
em CRI

**2,5**  
anos  
Duration

CDI+4,5% a.a.  
OU  
IPCA+8,8% a.a.  
Taxa Média

Indexação  
**53%** CDI  
**46%** Inflação  
**1,4%** Pré

**1,7x**  
Razão Garantia  
=  
LTV **58%**

**89%**  
Garantias  
localizadas em  
São Paulo

Mapa Interativo  
de Garantias



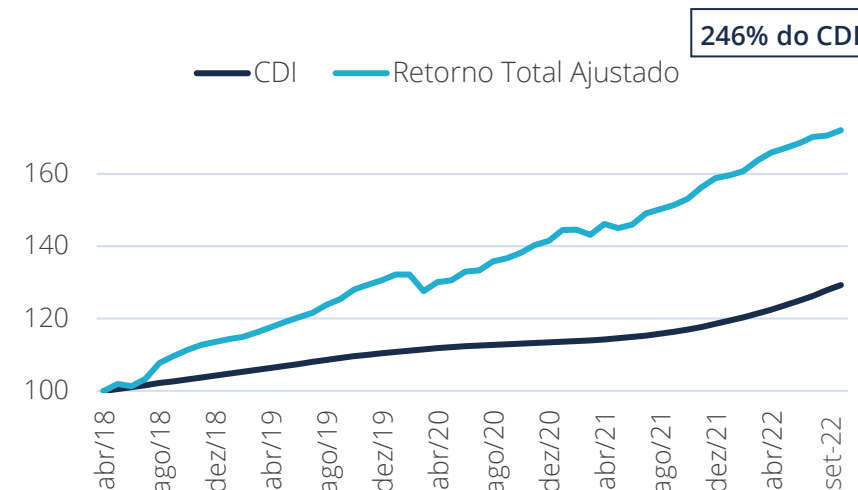
## Destaques do Trimestre

- ✓ **R\$ 165 milhões** captados na 5ª Emissão de Cotas do Fundo (ago/22);
- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **Investimento de R\$ 98 milhões** em novos CRIs no mercado primário, **100% estruturados pela RBR**;
- ✓ **Venda de R\$ 13 milhões do book tático de FIIs** para alocação em operações *Core* (16% do PL em julho vs 10% do PL em setembro);
- ✓ **Reserva e correção monetária:** R\$0,66/cota de reserva.

## Resultado 3º Trimestre 2022

- ✓ **Dividendo médio (3º tri/2022): R\$1,18/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI +2,83% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1ºtri/2023): 15,2% (sobre cota set/22 de R\$99,71);
- ✓ A liquidez do fundo no mês de setembro de 2022 foi de R\$ 1,1 milhões por dia.

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



DY 12 Meses\*

14,56% a.a.

\*Cota de fechamento de set/22 usada para base de cálculo (R\$99,71)

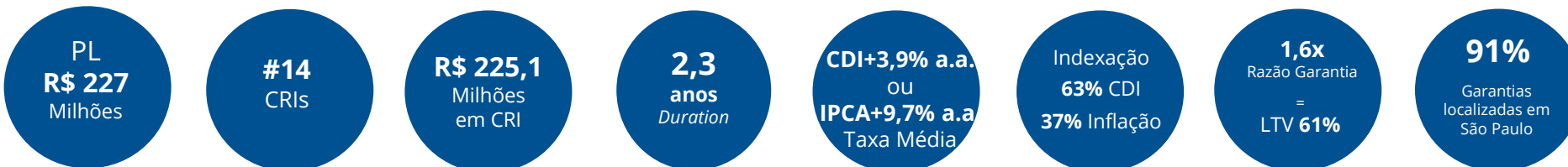
\*\*A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

# RPRI11 - FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

## Ativos premium com foco em juro real



### Principais características do portfólio



### Mapa Interativo de Garantias



### Destaques do Trimestre

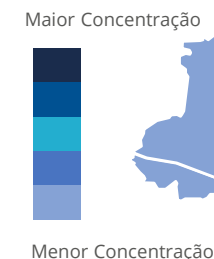
- ✓ **R\$ 227 milhões** captados na 5ª Emissão de Cotas do Fundo (encerrada em jul/22);
- ✓ **99% do PL alocado** após um mês do encerramento da Oferta;
- ✓ **100% dos CRIs foram estruturados pela RBR** e se encaixam na estratégia Core;
- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações, todas com sólidas garantias;
- ✓ **Reserva de lucro:** R\$0,61/cota de reserva;
- ✓ **Guidance divulgado de R\$ 1,15 - 1,30/cota para setembro e outubro.**

### Resultado 3º Trimestre 2022

- ✓ **Dividendo médio (3º tri/2022): R\$1,15/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada\*\* a CDI +2,8% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (1º tri/2022): 14,9% (sobre cota set/22 de R\$98,95);

### Localização Garantias

91% das garantias localizadas no Estado de SP.  
77% na Cidade de SP.



33% das garantias localizadas em regiões **Prime** de São Paulo como Faria Lima, Jardins, Pinheiros, entre outros

DY 3 Meses \*

14,9% a.a.

\*Cota de fechamento de set/22 usada para base de cálculo (R\$98,95)

\*\*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

# RBRP11 - FII RBR Properties | Fatos Relevantes

4 Fatos Relevantes divulgados em outubro/22

FR – Faculdade Estácio  
Ed. Venezuela 43



FR - Desinvestimento  
SLB Somos Av. João Dias



FR – Prevent Senior  
Ed. Venezuela 43



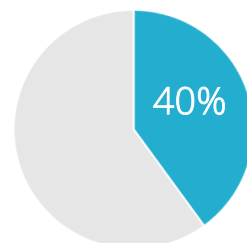
FR – Redução da  
Taxa de Gestão



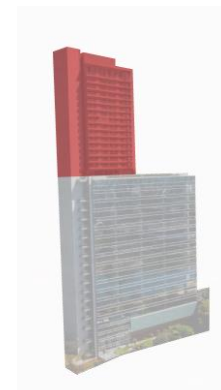
## Redução Condicional da Taxa de Gestão

Condicional à vacância do Ed. River One e rendimentos do fundo

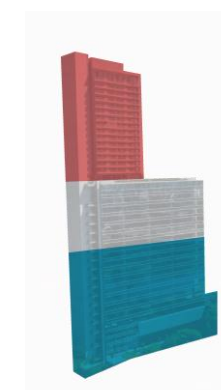
Abriremos mão da parcela da taxa de gestão do fundo referente ao Ed. River One (40%) seguindo:



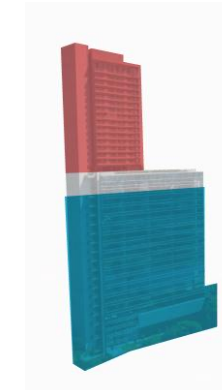
Parcela  
Ed. River One no  
PL do RBRP11



**Ocupação 0-50%**  
Não será cobrada taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio



**Ocupação 50-80%**  
Não será cobrada metade da taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio



**Ocupação 80-100%**  
É resumida a cobrança de taxa de gestão referente à parcela do Ed. River One no portfólio

Caso o dividendo fique abaixo de R\$ 0,25/cota, o RBRP11 abrirá mão de até 100% da taxa de gestão para a manutenção dos rendimentos em R\$ 0,25/cota.

## Vídeos explicativos



# RBRP11 - FII RBR Properties

Aquisições Core Prime Location + Reciclagem/Desinvestimentos



## Destaques

Novas locações no 3T: Ed. Mário Garnero e Ed. Castello Branco

Certificação LEED no Ed. Amauri 305 e no Ed. Delta Plaza: aguardando retorno do USGBC – expectativa de LEED Gold.

30/09: assinada a carta de Rescisão Antecipada da Estácio, locatária do Ed. Venezuela 43

**Foco no mercado corporativo em São Paulo Capital - Prime Location | Baixa vacância nos AAA traz otimismo com a locação do Ed. River One**

O Fundo atingiu a alocação de 90% na estratégia Core

Reajustes de aluguel: 4 contratos – média de 9,67%

Evento CoreNet, CBRE e Uber no River One em 30/09: Impactos no modelo de trabalho na Uber e na mobilidade.

	Cenário 1 (atual)	Cenário 2	Cenário 3
Vacância Ed. River One	94%	50%	20%
Impacto/cota	R\$ 0,21	R\$ 0,11	R\$ 0,04
Recorrência anterior	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 0,45
Distribuição/cota	R\$ 0,24	R\$ 0,34	R\$ 0,41

Tabela 1: Sensibilidade Vacância River One

## Resultado 3º Trimestre de 2022

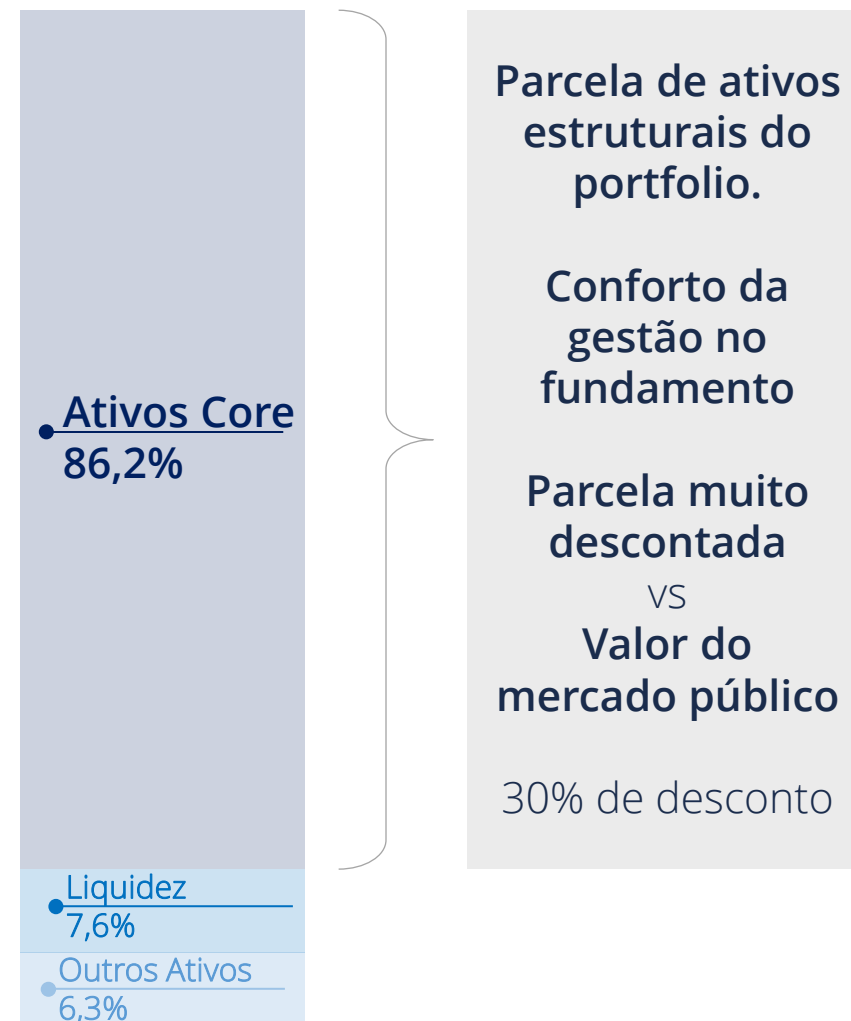
Dividendo Médio (3ºTri/22): R\$ 0,45/cota

Liquidez do fundo (3º Tri/22): R\$ 1,5 milhões por dia.

DY 12 meses\* 9,04% a.a.

## Alocação do Portfólio

R\$ 1.016mm de PL



\*Cota de fechamento de Set/22 usada para base de cálculo

# RBRL11 - FII RBR LOG

Escritura do WT RBR Log e Recebimento da 2ª parcela da venda do Itapevi I

## Principais características do portfólio



## Destques do 3T22

**Recebimento da 2ª parcela da Venda do Galpão Itapevi I:** Valor de R\$ 3,7MM em julho, com lucro de R\$ 1,3MM

**Pré-pagamento de obrigações:** Antecipação de R\$ 2MM do fluxo de pagamento do CRI

**Escritura do WT RBR Log:** Posse de 50% do imóvel pelo FII RBR Log com a assinatura da Escritura de Venda e Compra. RMG até junho/2023

**Reajustes:** 5 contratos reajustados na média de 9,5% (IPCA e IGP-M)

## Resultado 3º Trimestre de 2022

Dividendo Médio (3ºTri/22): R\$ 0,65/cota

Liquidez do fundo (3º Tri/22): R\$ 0,49 milhões por dia.



Galpão WT RBR Log (SP) Rod. Pres. Tancredo Neves, km45

## Principais Locatários:



DY 12 Meses\* 8,73% a.a.

\*Cota de fechamento de Set/22 usada para base de cálculo

## Resultados Consolidados:

	RBRP11	RBRL11	RBRR11	RBRY11	RPRI11*	RBRF11	RBRX11
Fechamento Setembro	R\$ 60,30	R\$ 93,68	R\$ 90,60	R\$ 99,71	R\$ 98,95	R\$ 76,47	R\$ 94,23
Cota Patrimonial	R\$ 83,47	R\$ 107,43	R\$ 95,71	R\$ 99,51	R\$ 101,46	R\$ 86,77	R\$ 94,57
Valor de Mercado / Valor Patrimonial	0,72	0,87	0,95	1,00	0,98	0,88	1,00
Div. Acumulado 12 Meses	R\$ 5,46	R\$ 8,17	R\$ 12,69	R\$ 14,52	R\$ 7,52	R\$ 7,35	R\$ 19,10
DY a.a. 12 Meses Cota Fechamento	9,05%	8,73%	14,00%	14,56%	15,77%*	9,61%	20,27%
DY a.a. 12 Meses Cota Patrimonial	6,54%	7,61%	13,25%	14,59%	15,37%*	8,47%	20,20%

\*Início da série de dividendos do RPRI11 em abril/22. DY apresentado é anualizado

**Agradecemos a participação!**

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



@rbr.asset



RBR Asset  
Management



RBR Asset  
Management



RBR Asset  
Management

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