



RBR Asset Management

WEBCAST TRIMESTRAL
2ºT 2023

Participantes:

Bruno Franciulli – Sócio e Head Relações com Investidores

Ricardo Almendra – Sócio Fundador e CEO

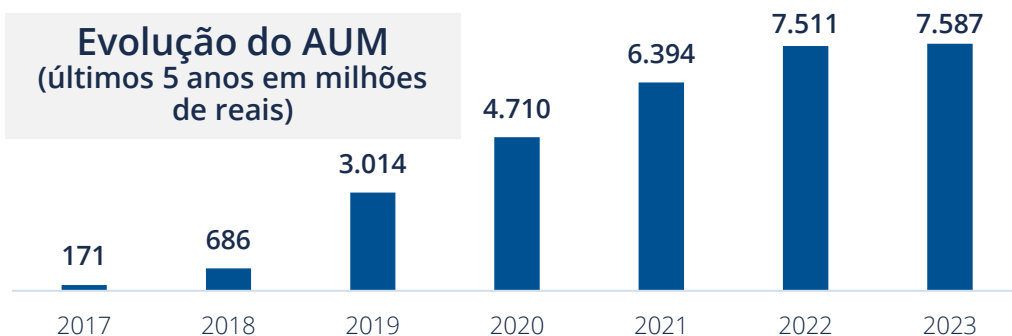
Caio Castro – Sócio e Portfolio Manager área de Renda (Tijolo)

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

50
pessoas

31
Em investimentos
19
Em áreas de apoio

Em São
Paulo e
Nova
Iorque

- Novo fundo: RBR Oportunidades em Crédito, nova emissão do RBRJ11
- RBR USA: escritório em Nova Iorque com 3 pessoas dedicadas. Conclusão da captação do RBR CLUB III (56mn USD). Novas estratégias ainda em 2023.



Investindo de Um Jeito Melhor

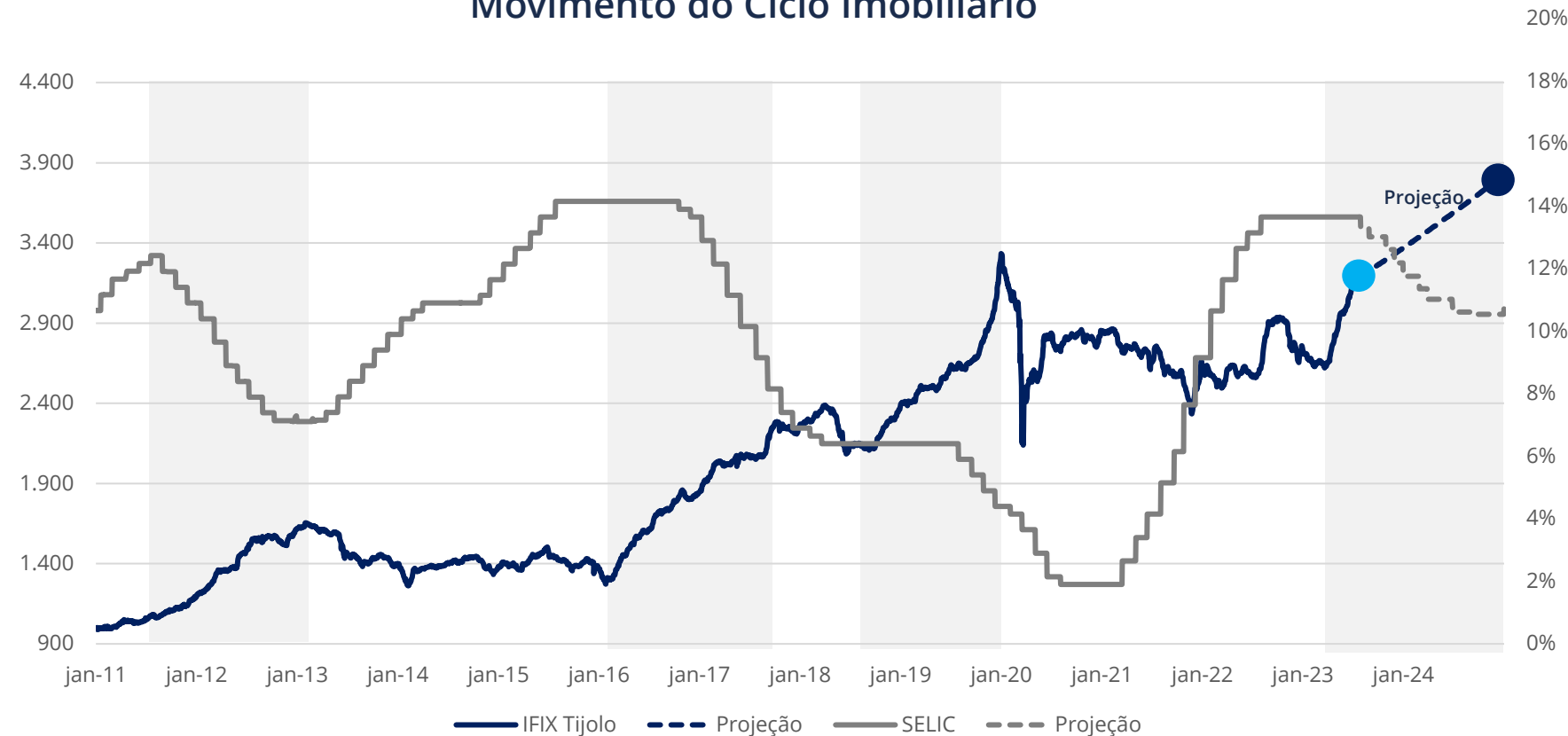
Relatório anual de sustentabilidade disponível



rbrasset.com.br/esg

Visão SELIC vs IFIX Tijolo

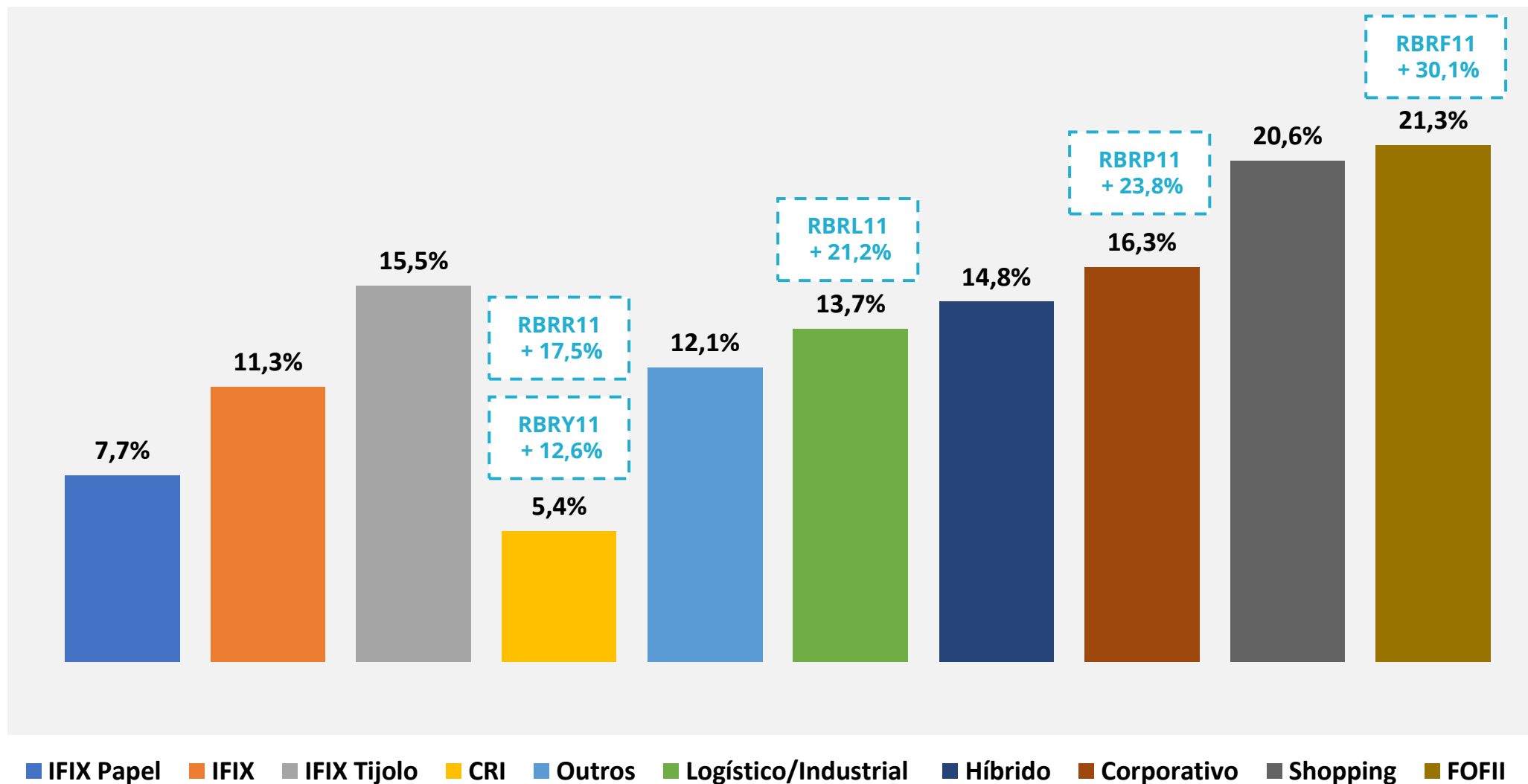
Movimento do Ciclo Imobiliário



Cenário para 2024: ↓ Juros
XPML11 (Exemplo de Tijolo)
Selic: 9,5%
DY 10,5% (crescimento NOI)
- **Upside de 30%** para reprecificação
- Pós valorização:
DY 7,2% Spread 200 bps

Base Case de tijolo hoje
XPML11
Selic: 13,25%
DY 9,5%
Spread NTNB: 420 bps
Sprea histórico: 200 bps

Performance IFIX 2023 (Até 31/07/2023)



Obs. Fundos RBR fora do IFIX: **RBRX11 +15,6%** **RPRI11 +10,8%**

Leitura de Ciclo e ajuste de Portfólios - RBR Alpha & RBR Plus

Leitura de Ciclo Macro/Imobiliário: ↑Tijolo ↓Crédito

2023/24

Cenário macro favorável
+ Valorização de **Ações** e **FII**s

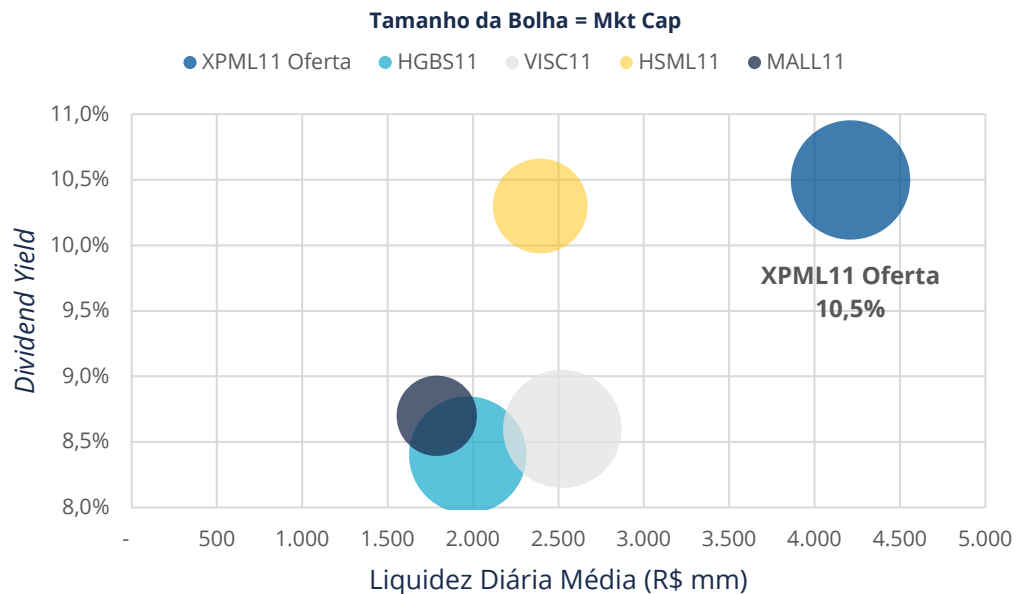
	Jul/22	Mar/23	Jul/23	
Plus	Portfólio CRIs 90% Ações 10%	Portfólio atual CRIs 90% Ações 10%	Portfólio atual CRIs 65% Tijolo 35%	Alocações no período FLFL – Corp CPSH - Shop XPML - Shop HGLG - Log
	Portfólio Tijolo 57% Papel 43%	Portfólio atual Tijolo 66% Papel 33%	Portfólio atual Tijolo 76% Papel 24%	
Macro	NTN-B 6,2% DI 2024 11,8%	NTN-B 6,1% DI 2024 11,2%	NTN-B 5,2% DI 2024 9,8%	Alocações no Período +HGPO – Corp +TGAR - Híbrido +FL2 - Res +XPML - Shop

Tese oportunística | XPML11

■ Financials

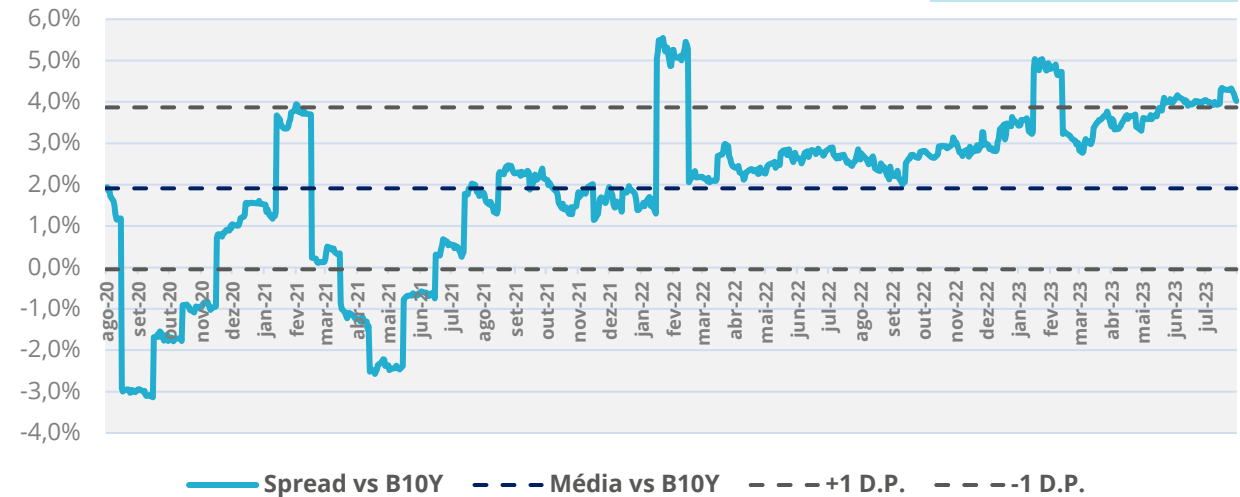
Ticker	XPML11
Cota a Mercado (R\$) ¹	108,52
Cota Oferta (R\$)	99,60
DY Mercado (% a.a.)	9,5%
DY Oferta (% a.a.)	10,5%

¹ 02/08/2023



Spread vs NTN-B (36M)

Spread Atual: 402 bps



Highlights

- Melhor portfólio de shoppings dentre os fundos imobiliários líquidos;
- *Dividend yield* estimado descolado com relação ao histórico do fundo – valuation atrativo;
- N°s operacionais do fundo e do setor com viés positivo e superiores aos indicadores pré-pandemia;
- Um dos fundos de tijolo com maior liquidez da indústria.

RBRF11 - FII RBR Alpha Multiestratégia

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

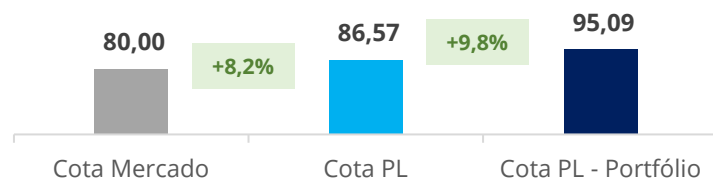


Principais características do portfólio



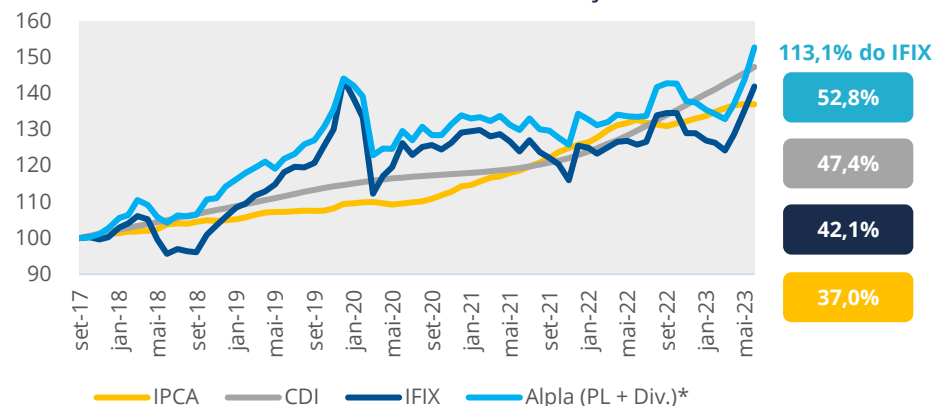
Destaques do Trimestre

- ✓ **Foco de Investimentos** em fundos com portfólios **Premium**: HGPO11, RBRL11, XPML11 e FL2;
- ✓ **Aumento** da posição da exposição em FIIs de Tijolo: Leitura de ciclo macroeconômico e imobiliário
- ✓ **Dividendo consistente**, dentro da estimativa de FFO/cota estabelecido;
- ✓ Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial dos fundos investidos;
- ✓ **Upside de 19% + Dividendos**

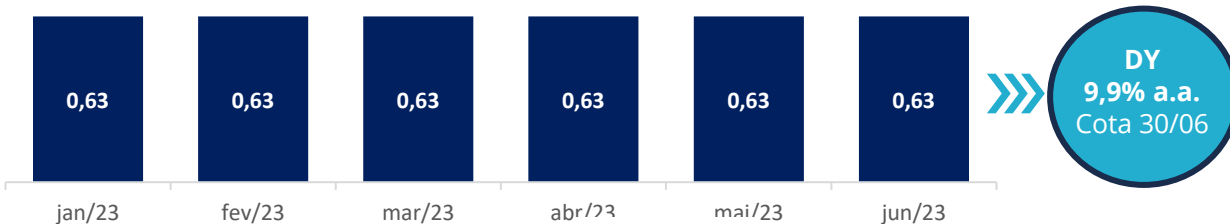


DY 12 Meses* 9,38% a.a.

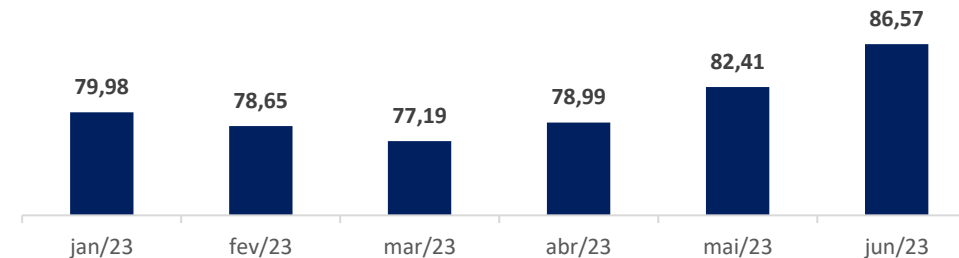
Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*



Dividendos 1º Semestre 2023 (Dividendos de 5% no semestre)



PL/cota 1º Semestre 2023 (Valorização de 8% do PL no semestre)



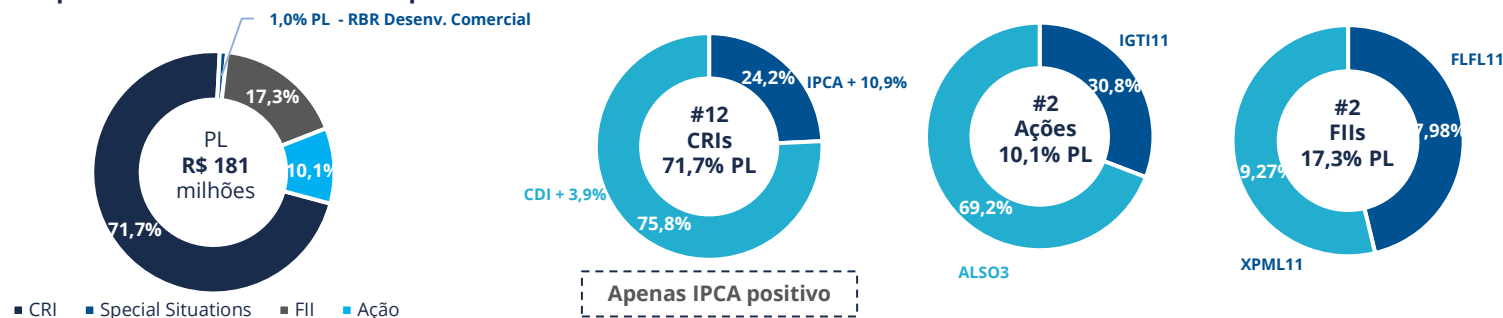
*Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

RBRX11 - FII RBR Plus

Retornos atrativos através do investimento em variadas estratégias do mercado imobiliário



Principais características do portfólio



Apenas IPCA positivo

DY 12 Meses* 15,90% a.a.

Destaques do Trimestre

RBRX11

Cota PL 96,24

Cota Mercado 90,41

6% de desconto
(30/06)

Book de CRIs
(71,7% do PL)



Rentabilidade MTM +
impacto do desconto
CDI + 6,8%

Book de FIIs
(17,3% do PL)



Rentabilidade
projetada >
~20% a.a.

Book de Ações
(10,1% do PL)

ALIANSC
SONAE

IGUATEMI

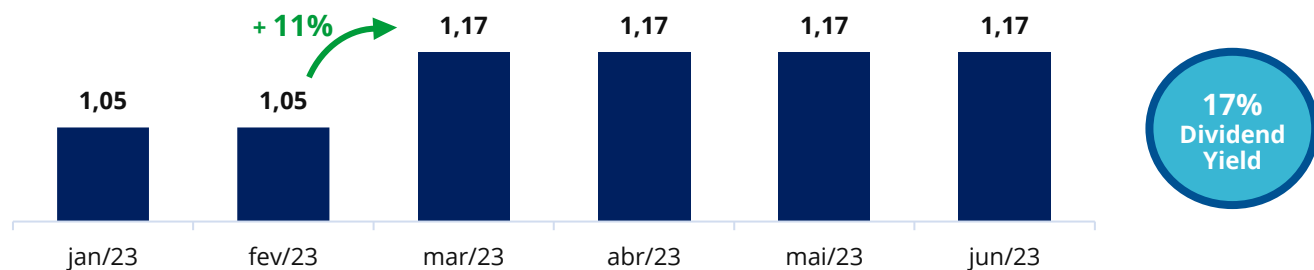
Preço Mercado ~R\$ 13.000/m²

~R\$ 16.800/m²

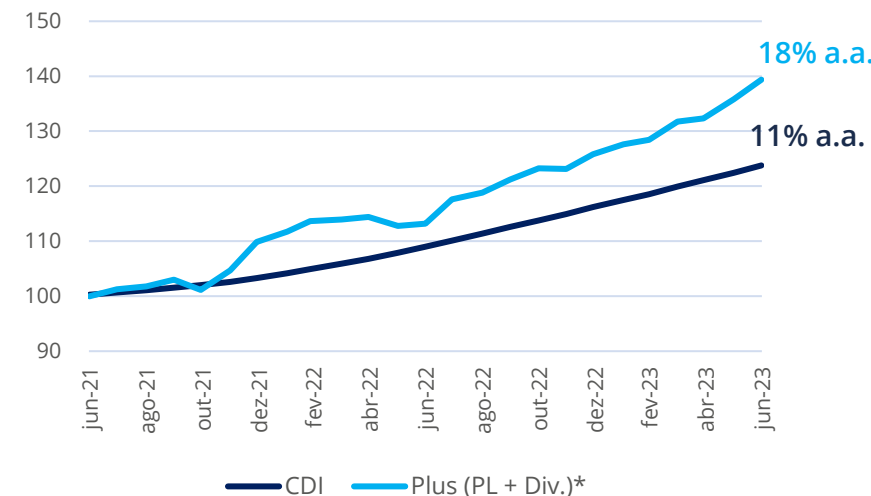
+ Desconto ~R\$ 12.213/m²

~R\$ 15.783/m²

Resultado 1º Semestre 2023



Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*



✓ Dividendo médio desde o IPO: R\$1,30/cota.

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

RBRR11 - FII RBR Rendimento High Grade

Retornos consistentes com baixo risco de crédito



Principais características do portfólio



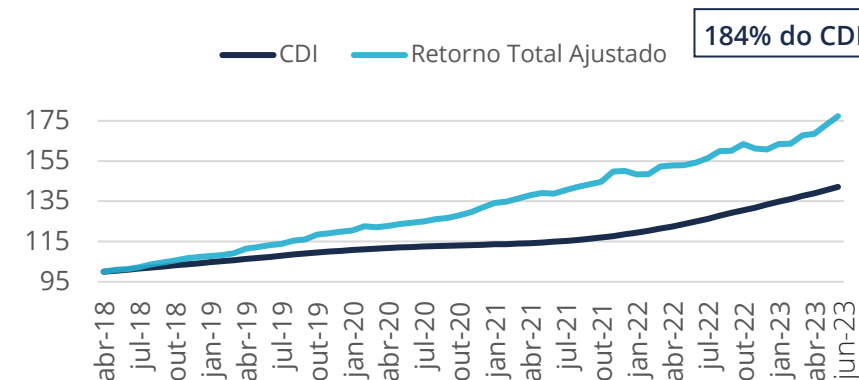
Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **86% Ancoragem RBR** (Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão);
- ✓ **Investimento de R\$ 110 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\$ 57 milhões de operações no secundário; Gerando um resultado adicional de 0,11/ cota;
- ✓ **Reserva e correção monetária:** R\$0,27/cota de reserva e R\$0,43/cota de inflação ainda não distribuída.

Resultado 2º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (2º tri/2022): R\$0,97/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma *dividend yield* anualizado (2ºtri/2023): 12,95% (sobre cota jun/23 de R\$91,17);
- ✓ A liquidez média do fundo no mês de junho de 2023 foi de R\$ 4 milhões por dia.

Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*



DY 12 Meses*

11,85% a.a.

*Cota de fechamento de jun/23 usada para base de cálculo (R\$ 91,17)

**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 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.

Disclaimer

* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIs e outros.

** Dado a alocação do fundo majoritária em inflação, não será apresentada a tabela de sensibilidade da taxa equivalente em CDI+

Obs.: As informações apresentadas não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

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.
	85,00	11,06%	10,11%
	86,00	10,69%	9,74%
	87,00	10,32%	9,37%
	88,00	9,97%	9,02%
	89,00	9,62%	8,67%
	90,00	9,28%	8,33%
Cota Mercado (30/06)	91,00	8,95%	8,00%
	92,00	8,63%	7,68%
	93,00	8,31%	7,36%
	94,00	8,00%	7,05%
	95,00	7,69%	6,74%
	96,00	7,40%	6,45%
	97,00	7,10%	6,15%
	98,00	6,82%	5,87%

¹ Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

RBRY11 - FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Sólida estrutura de garantias com prêmio de crédito



Principais características do portfólio



Mapa Interativo
de Garantias



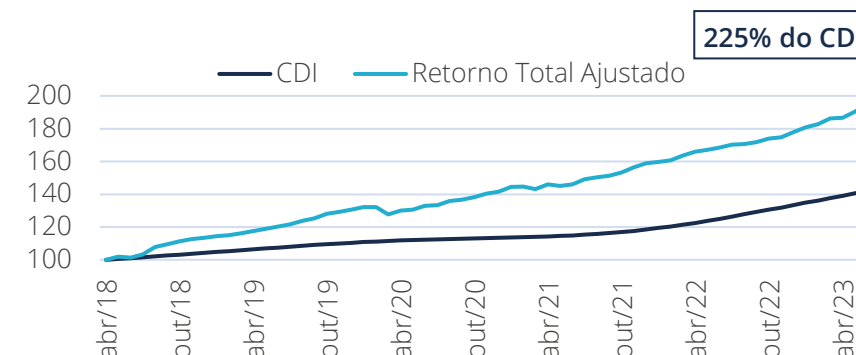
Destaques do Trimestre

- ✓ **100% da carteira em dia** com suas obrigações;
- ✓ **Investimento de R\$ 26 milhões** em novos CRIs no mercado primário, **100% estruturados pela RBR**;
- ✓ **Estratégia tática, secundário de CRI**: Movimentamos um total de R\$ 29 milhões de operações no secundário; Gerando um resultado adicional de 0,06/ cota;
- ✓ **Reserva e correção monetária**: R\$0,44/cota de reserva e R\$0,27/cota de inflação ainda não distribuída.

Resultado 2º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (2º tri/2023): R\$1,25/cota**. O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada** a CDI +4,5% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (2ºtri/2023): 16,37% (sobre cota jun/23 de R\$ 98,32);
- ✓ A liquidez do fundo no mês de junho de 2023 foi de R\$ 1,48 milhões por dia.

Performance Histórica: Dividendos + Variação do PL*



DY 12 Meses*

14,24% a.a.

*Cota de fechamento de jun/23 usada para base de cálculo (R\$100,03)

**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.

Disclaimer

* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIs e outros.

Obs.: As informações apresentadas não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

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.
	96,10	13,43%	12,15%	4,12%	2,84%
	96,50	13,23%	11,95%	3,94%	2,66%
	96,90	13,03%	11,75%	3,76%	2,48%
	97,30	12,84%	11,56%	3,58%	2,30%
	97,70	12,64%	11,36%	3,40%	2,12%
	98,10	12,45%	11,17%	3,23%	1,95%
Cota Mercado (30/06)	98,50	12,26%	10,98%	3,05%	1,77%
	98,90	12,07%	10,79%	2,88%	1,60%
	99,30	11,89%	10,61%	2,71%	1,43%
	99,70	11,70%	10,42%	2,54%	1,26%
	100,10	11,52%	10,24%	2,37%	1,09%
	100,50	11,34%	10,06%	2,20%	0,92%
	100,90	11,15%	9,87%	2,04%	0,76%
	101,30	10,97%	9,69%	1,87%	0,59%

¹ Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

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 2º Trimestre 2023

- ✓ **Dividendo médio (2º tri/2023): R\$1,25/cota.** O dividendo distribuído no trimestre equivale a uma rentabilidade anual ajustada** a CDI +5,3% ao ano;
- ✓ **Dividend yield** anualizado (2º tri/2023): 16,43% (sobre cota jun/23 de R\$98,00);

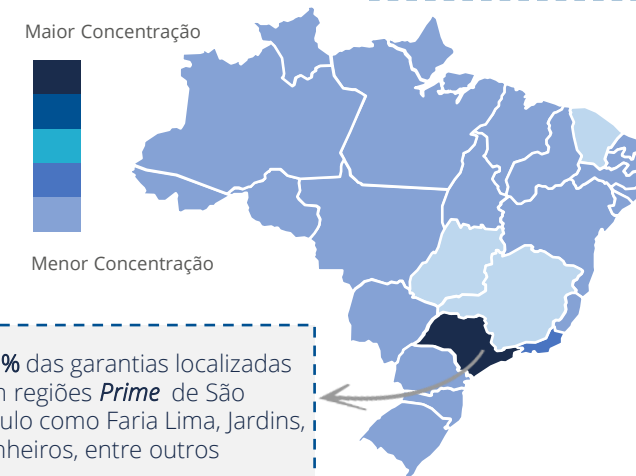
DY 12 Meses *

14,90% a.a.

Localização Garantias

91% das garantias
localizadas no Estado de SP.

71% na Cidade de SP.



*Cota de fechamento de jun/23 usada para base de cálculo (R\$98,00)

**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

As tabelas abaixo apresentam a sensibilidade da taxa média da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

Incluimos na planilha de fundamentos uma versão interativa das tabelas de sensibilidade, onde é possível alterar as premissas utilizadas para o cálculo da sensibilidade.

Disclaimer
* As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIs e outros.
** Dado a alocação do fundo majoritária em inflação, não será apresentada a tabela de sensibilidade da taxa equivalente em CDI+

Obs.: As informações apresentadas não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

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)
	93,50	14,15%	12,55%
	94,25	13,82%	12,22%
	95,00	13,49%	11,89%
	95,75	13,16%	11,56%
	96,50	12,84%	11,24%
	97,25	12,52%	10,92%
Cota Mercado (30/06)	98,00	12,21%	10,61%
	98,75	11,91%	10,31%
	99,50	11,60%	10,00%
	100,25	11,31%	9,71%
	101,00	11,01%	9,41%
	101,75	10,72%	9,12%
	102,50	10,44%	8,84%
	103,25	10,16%	8,56%

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\$ 996mm
De PL

R\$ 723,2mm
Ativos
Imobiliários

R\$ 19,3mm
Caixa

R\$ 180,1mm
RBRL11

R\$ 33,2mm
Outros FIIs

R\$ 21,5mm
Desenvolv.

R\$ 16,3mm
CRIs

Destaques

Foco no mercado corporativo em São Paulo Capital - Prime Location

Locamos 7.887,60m² no 2T2023, totalizando 13.224,19m² no 1º semestre de 2023!

(aprox. 26% da área total sob gestão do Fundo).

- River One:
 - Locação 16º (½), 17º e 18º andares – total 3.653,98m².
- Ed. Venezuela:
 - Desistência da rescisão e renovação de contrato – total 4.233,62m².
- Reajuste de Aluguel: 7 contratos – média de 3,94% (IPCA).

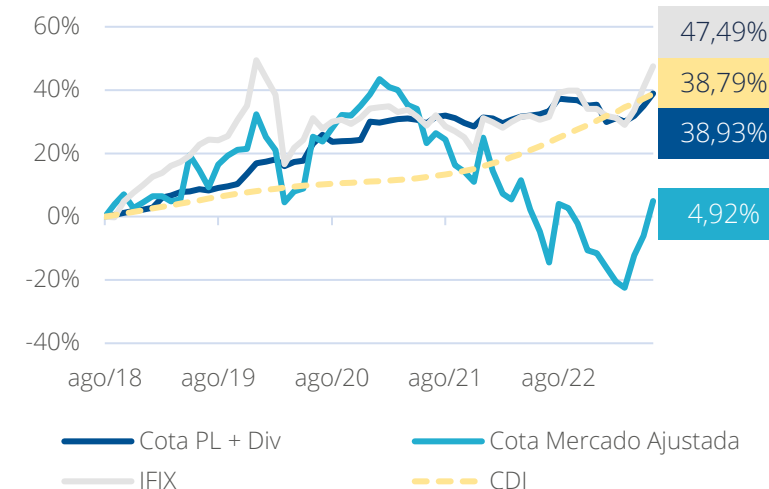
Resultado 2º Trimestre de 2023

Liquidez do fundo (2º Tri/23): R\$ 1,04 milhão/dia.

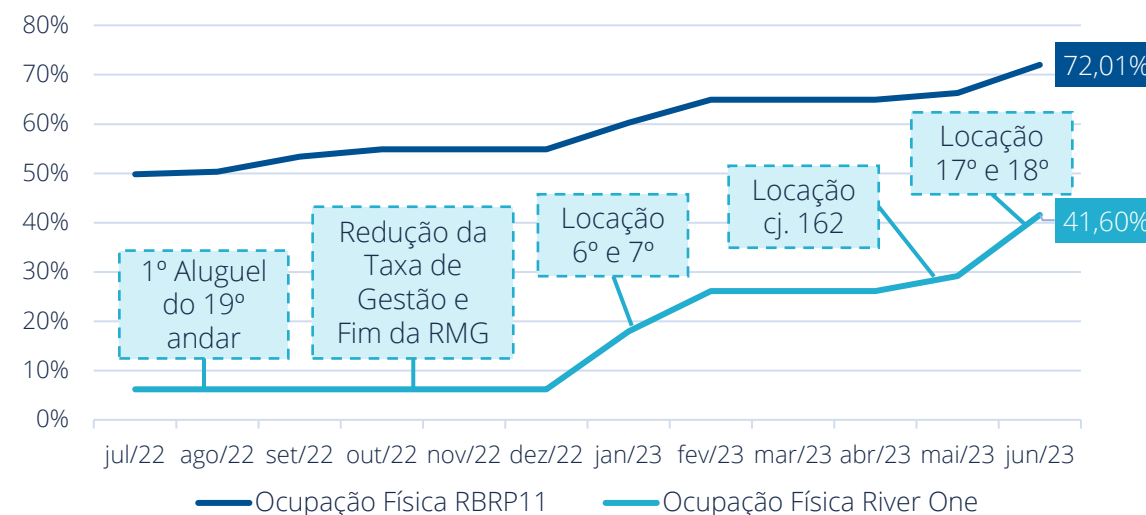
Dividendo Médio (2ºTri/23): R\$ 0,27/cota

DY 12 meses*

6,48% a.a.



Ocupação Física - Ed. River One e RBRP11



RBRP11 - FII RBR Properties | Valor dos Ativos

Quebra dos ativos do fundo por categoria de investimento

River One



Valor do Ativo

R\$ 407.852.422,11

Valor m²

R\$ 17.263,49

Valor m² - a mercado

R\$ 12.341,89

Ativos Core



Valor dos Ativos

R\$ 315.320.296,04

Valor m²

R\$ 11.335,28

Valor m² - a mercado

R\$ 8.103,74

Outros



Valor dos Ativos

R\$ 93.182.321,16

Valor - a mercado

R\$ 66.617.225,28

RBRL11



Valor dos Ativos *

R\$ 202.036.056,45

Valor m²

R\$ 2.996,93

Valor m² - a mercado

R\$ 1.909,65

**36% de desconto em relação ao
preço de PL**

RBRL11

Cota PL 105,00

% desconto RBRL11 (0,11)

Cota Mercado 93,59

% desconto RBRP11 (0,29)

**Cota RBRL11
através do RBRP11 66,91**

Valor PL 2996,93

% desconto RBRL11 (0,11)

Valor Mercado 2.671,17

% desconto RBRP11 (0,29)

**Valor RBRL11
através do RBRP11 R\$ 1.909,65**

**29% de desconto em relação ao
preço de PL**

* Valor dos ativos do RBRL11 considerando a proporção detida pelo RBRP11 (29%)

RBRL11 - FII RBR LOG

Locação Bravo no galpão Hortolândia II e Renegociação Obrigações

Principais características do portfólio

R\$ 702mm
de PL

R\$ 730mm
Ativos
imobiliários

R\$ 0,90mm
FIIs

R\$ 8,5mm
Caixa

234.299m²
ABL

Destaques do 2T23

Locação no galpão Hortolândia II: Locação de 26.719 m² para a empresa de logística Bravo, a um valor superior ao anteriormente praticado

Renegociação obrigações: Redução de 50% (aprox. R\$ 0,07/cota) das despesas financeiras por 12 meses, até jun/24

Reajuste de aluguel: Seis contratos de aluguel reajustados, na média, em 4,40%

Resultado 2º Trimestre de 2023

Dividendo Médio (2ºTri/23): R\$ 0,65/cota

Liquidez do fundo (2ºTri/23): R\$ 0,55MM por dia.



Galpão Hortolândia II Rua Três, 1.028, Hortolândia/SP

Principais Locatários:



DY 12 Meses*

8,17% a.a.

Resultados Consolidados:

	RBRP11	RBRL11	RBRR11	RBRY11	RPRI11	RBRF11	RBRX11
Fechamento Junho	R\$ 58,49	R\$ 93,59	R\$ 91,17	R\$ 98,32	R\$ 98,00	R\$ 80,00	R\$ 90,41
Cota Patrimonial	R\$ 82,08	R\$ 105,67	R\$ 96,37	R\$ 100,05	R\$ 101,91	R\$ 86,57	R\$ 96,24
Valor de Mercado / Valor Patrimonial	0,71	0,89	0,95	0,98	0,96	0,92	0,94
Div. Acumulado 12 Meses	R\$ 3,79	R\$ 7,65	R\$ 10,80	R\$ 14,00	R\$ 14,60	R\$ 7,50	R\$ 14,37
DY a.a. 12 Meses Cota Fechamento	6,48%	8,17%	11,85%	14,24%	14,90%	9,38%	15,90%
DY a.a. 12 Meses Cota Patrimonial	4,62%	7,24%	11,21%	13,99%	14,33%	8,66%	14,93%

Agradecemos a participação!

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



@rbr.asset



**RBR Asset
Management**



**RBR Asset
Management**

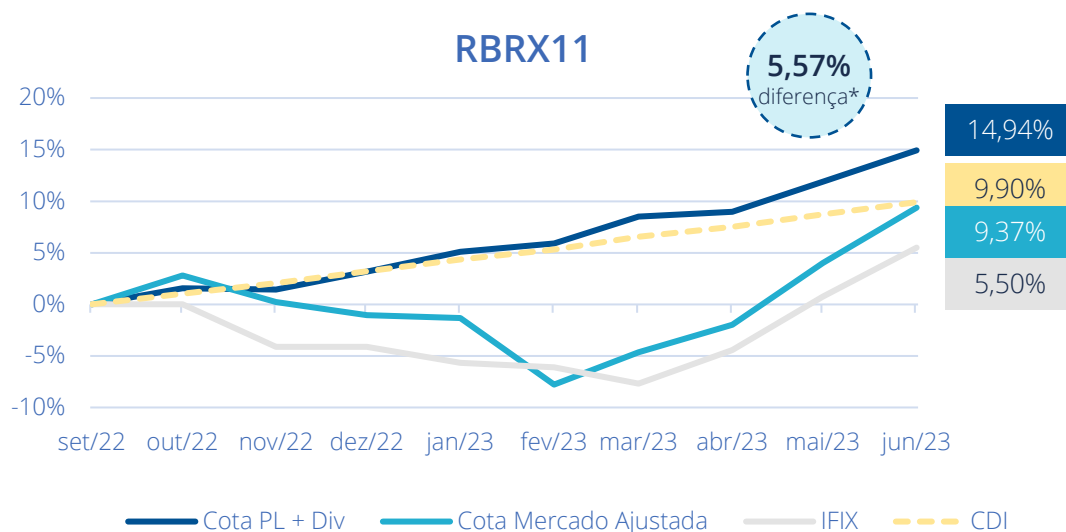
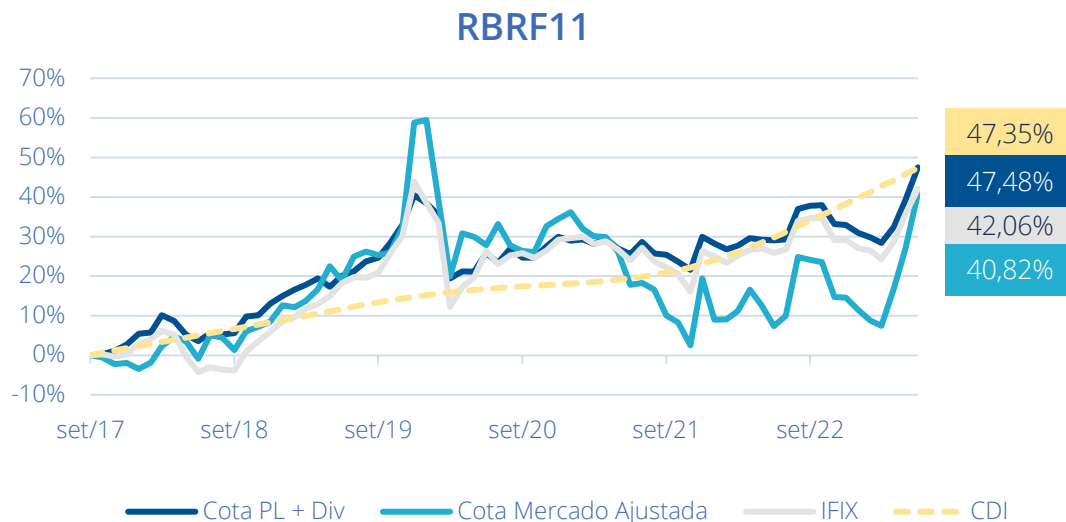


**RBR Asset
Management**

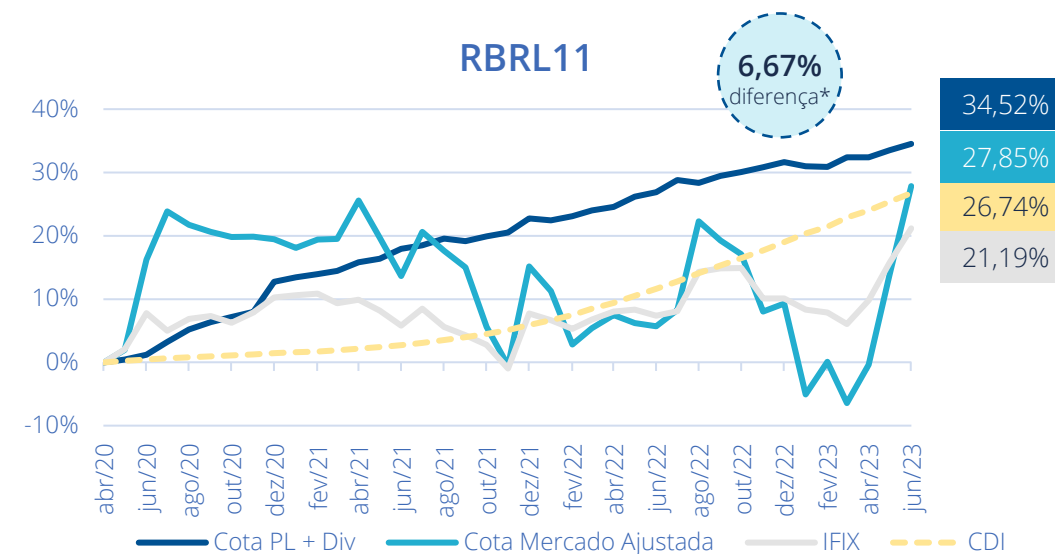
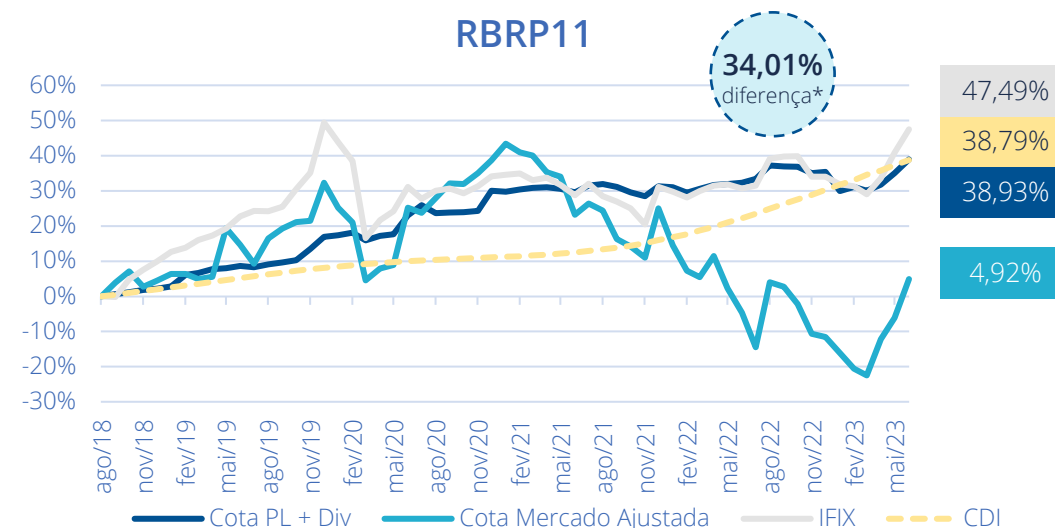
Comparação Retorno Cota Patrimonial e a Mercado

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

MULTIESTRATÉGIA (PAPEL)



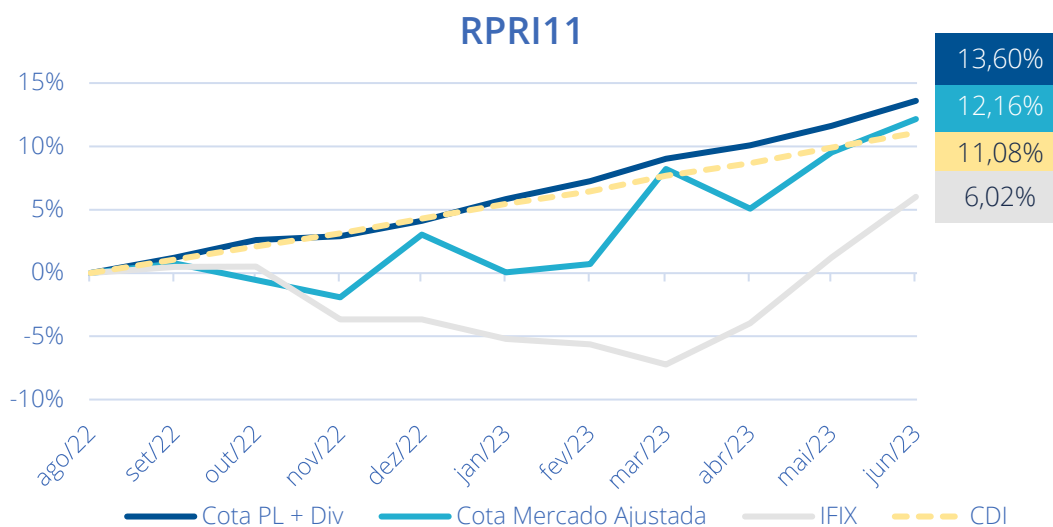
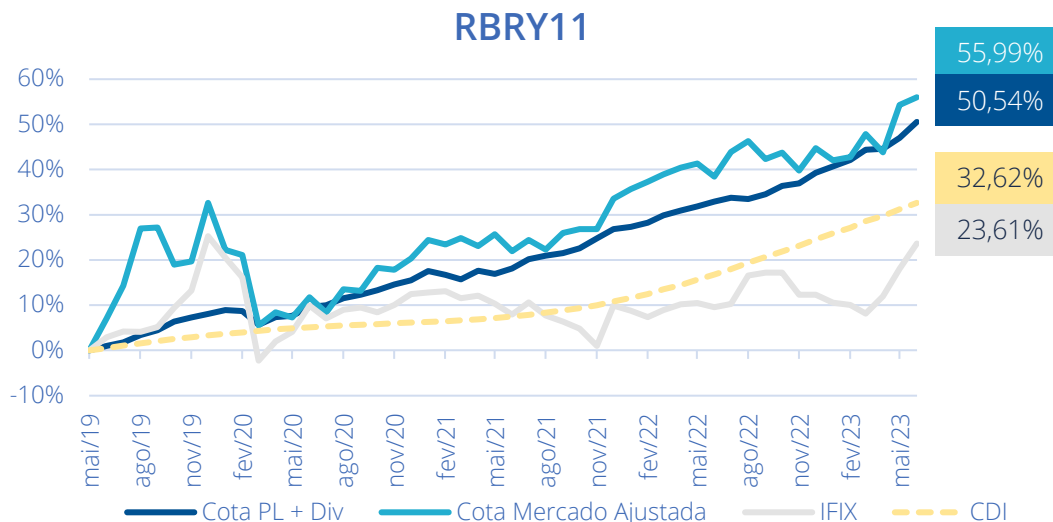
RENTA / PROPERTIES (TIJOLO)



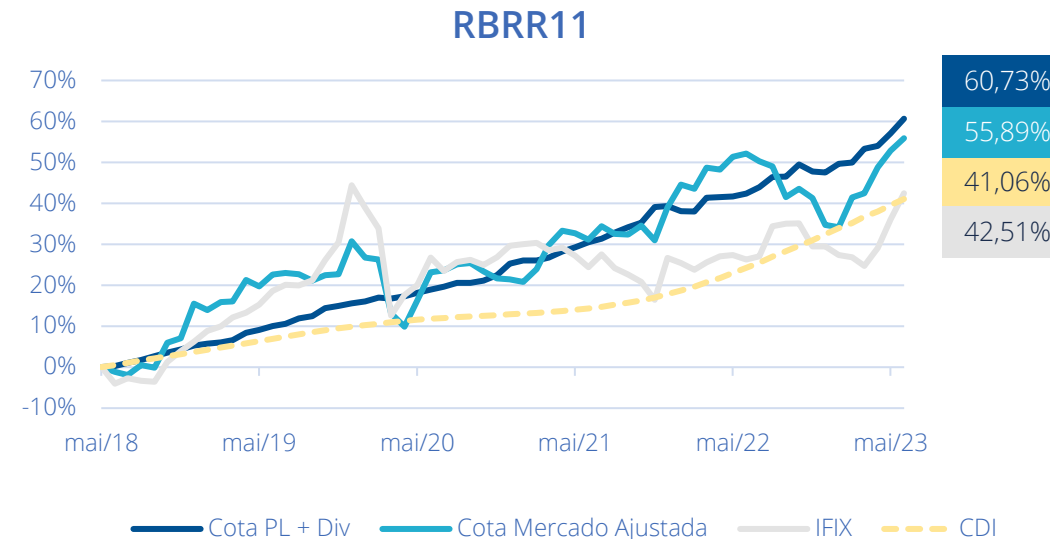
Comparação Retorno Cota Patrimonial e a Mercado

- Fundos de crédito com preços mais alinhados vs. tijolo

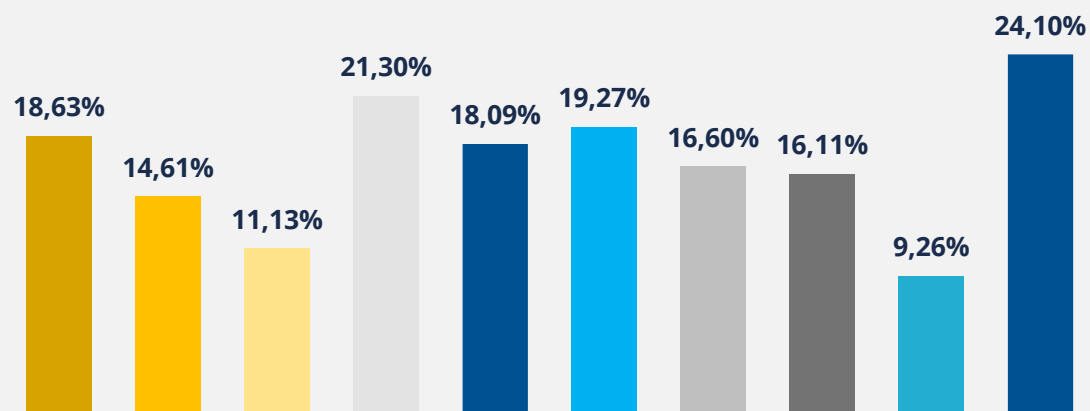
CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO (PAPEL)



CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE (PAPEL)

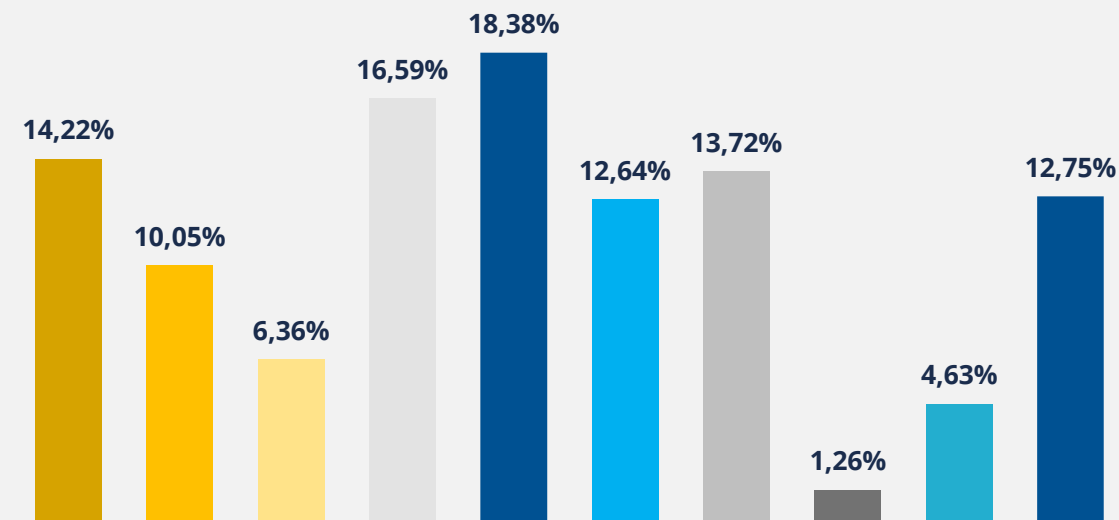


2º Trimestre 2023



■ IFIX Tijolo ■ IFIX ■ IFIX Papel
■ FOFII ■ Shopping ■ Logístico/Industrial
■ Híbrido ■ Outros ■ CRI
■ Corporativo

2023



■ IFIX Tijolo ■ IFIX ■ IFIX Papel
■ FOFII ■ Shopping ■ Logístico/Industrial
■ Híbrido ■ Outros ■ CRI
■ Corporativo

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