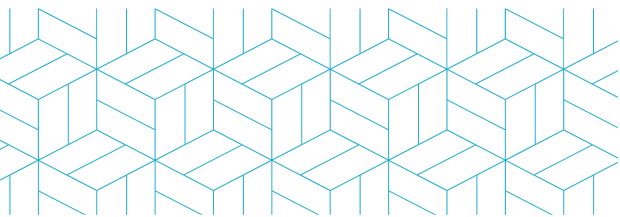


RBR REITS US DOLAR FIC FIA BDR NÍVEL I

CNPJ:40.102.306/0001-73



Sobre o Fundo

O RBR REITS US DOLAR FIC FIA BDR NÍVEL I é a 1ª Estratégia de Investimentos do Brasil de gestão ativa de REITs (Real Estate Investment Trusts) aberta para todos os tipos de investidores. Os REITs são companhias que detêm e, na maior parte das vezes, operam ativos imobiliários nos EUA. O fundo investe diretamente nos REITs e oferece acesso ao mercado imobiliário americano por meio de instrumentos líquidos, num mercado de mais de U\$1.3 trilhão de *Market Cap*. Com uma gestão fundamentalista e foco no longo prazo, o fundo possui de 8 a 15 REITs, diretamente e via BDRs, e exposição a diferentes setores e ativos imobiliários internacionais. É um fundo com exposição cambial ao dólar americano.

Sobre os REITs



Market Cap do mercado de REITs



REITs diferentes listados nos EUA



Retorno histórico anual do NAREIT* nos últimos 20 anos



Segmentos disponíveis, além de diversos subsegmentos

O NAREIT é um dos principais índices de referência ao mercado de REITs. Fonte: NAREIT e RBR Asset Management, dezembro 2022

Sobre a Gestora

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora independente, com aproximadamente R\$ 7,5 bi sob gestão, focada em gestão de ativos reais no Brasil e nos EUA.

São 52 profissionais, dos quais 15 sócios, 100% focados na gestão ativa em 6 diferentes estratégias:

- **Desenvolvimento**
- **Crédito Imobiliário**
- **Properties/Renda**
- **Multiestratégia**
- **Infraestrutura**
- **Investimentos Internacionais**

Acesse nosso site

rbrasset.com.br

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

(1) Fonte: RBR Asset Management, dezembro 2022

Os REITs foram criados nos EUA durante os anos 1960. Ao longo das últimas décadas, o mercado de REITs se consolidou e cresceu exponencialmente, se tornando um popular instrumento de investimentos tanto para investidores individuais (pessoas físicas), quanto investidores institucionais nos EUA e no mundo.

Retorno Acumulado (Desde o início)



(1) Fonte: RBR Asset Management, dezembro 2022. *Índice é mera referência e não deve ser utilizado como parâmetro de performance do fundo.

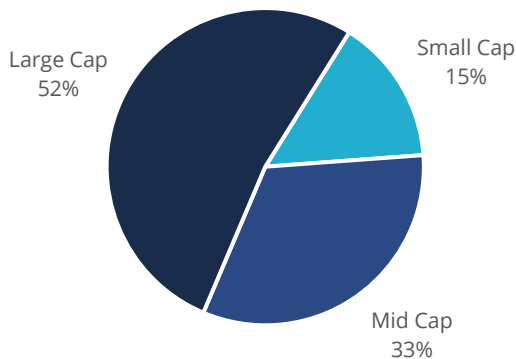
Retorno Acumulado

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022	12 meses	Início
RBR REITS US Dolar (BRL)	-10,97%	-5,98%	-3,72%	2,19%	-10,73%	2,99%	7,49%	-4,94%	-7,87%	0,52%	4,47%	-4,27%	-28,34%	-28,34%	15,03%
MSCI US REITS (BRL)	-11,55%	-4,34%	-4,11%	-0,83%	-9,83%	1,21%	7,64%	-5,59%	-10,03%	0,71%	6,81%	-4,56%	-31,07%	-31,07%	3,96%
MSCI US REITS (USD)*	-7,02%	-1,69%	4,16%	-4,56%	-6,29%	-7,94%	8,66%	-6,12%	-12,75%	4,72%	5,59%	-5,81%	-27,33%	-27,33%	1,72%
S&P 500*	-5,26%	-3,14%	3,58%	-8,80%	-0,01%	-8,39%	9,11%	-4,24%	-9,34%	7,99%	5,38%	-5,90%	-19,45%	-19,45%	3,02%

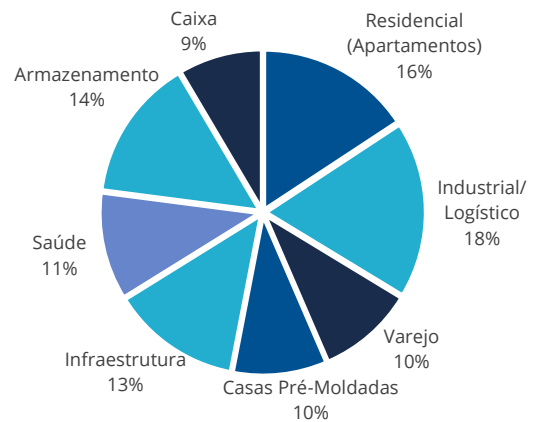
*índice é mera referência e não deve ser utilizado como parâmetro de performance do fundo.

Visão Geral do Portfólio

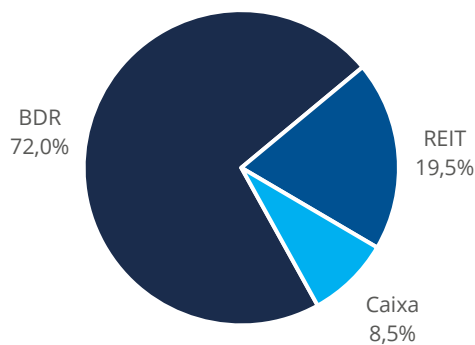
Composição por Market Cap



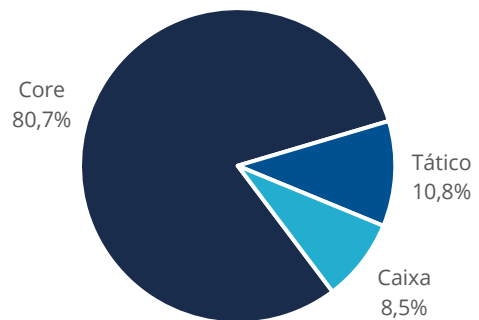
Composição Setorial



Composição por Tipo



Composição por Estratégia



MARKET CAP

Large Cap > U\$10 bn
 Mid Cap U\$ 2 bn – U\$10 bn
 Small Cap U\$ 300 mn – U\$ 2 bn

TIPOS DE ATIVO

A carteira é composta por 8 a 15 REITs. Até 20% do portfólio é composto por REITs diretamente no exterior e 80% via BDRs dos REITs.

CORE – posição de longo prazo, cases muito baseados na análise fundamentalista, no qual temos convicção no time de gestão e na tese, além do setor possuir perspectivas positivas em horizontes maiores de investimento.

TÁTICO – posição de curto prazo, cases que apresentam assimetria entre mercado público e privado, descontos intra-setoriais e disparidades representativas.

Cenário

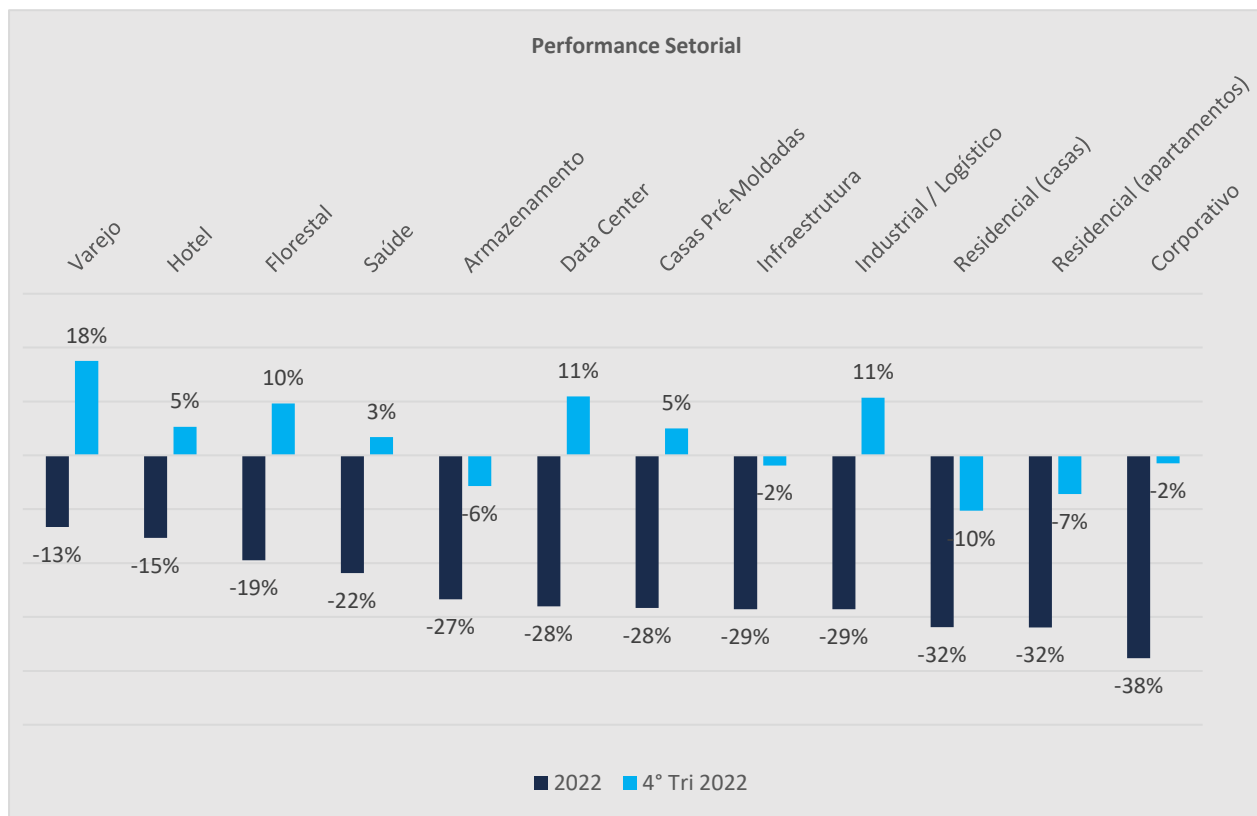
O ano de 2022 foi marcado pela ressaca das políticas monetárias de injeção de liquidez promovidas pelos bancos centrais durante a crise do Covid-19 e pelos impactos da tensão gerada pela guerra entre Ucrânia e Rússia. Ambos os fatores trouxeram ao mercado de renda variável e, conseqüentemente, ao mercado de REITs impacto significativo, promovendo uma queda no índice de 31,07% no ano (MSCI US REIT (BRL)).

Especificamente sobre o 4T22, parte da performance positiva do índice nos dois primeiros meses do trimestre foi devolvida no mês de dezembro diante da sinalização do FED de que a taxa básica de juros irá atingir 5,1% em 2023, o que teve percepção negativa pelo mercado. Acreditamos que o cenário de curto prazo ainda deve ser de bastante volatilidade, o que deve perdurar enquanto não houver uma sinalização mais clara de término do ciclo de aperto monetário e potencial recessão decorrente.

Ao analisarmos a performance setorial micro, observamos que os setores Industrial/Logístico, Varejo e Data Center apresentaram alta no trimestre, enquanto o setor Residencial e Armazenamento tiveram as maiores quedas. Olhando para o consolidado de 2022, todos os setores fecham o ano com queda. Apesar disso, os REITs seguem em momento operacional positivo, onde esperamos ver divulgação de resultados sólidos, ainda que com crescimentos menores do que observados anteriormente.

Em termos de endividamento, os REITs permanecem com o melhor perfil de dívida histórico após terem adotado uma postura conservadora ao longo dos últimos anos, reflexo da crise imobiliária de 2008. Neste período, os passivos foram alongados e tiveram seus custos médios reduzidos, sendo boa parte do saldo remanescente das dívidas (~90%) fixas. Ou seja, não variam conforme o aumento do juro americano. Desta forma, no curto/médio prazo, a elevação do custo de financiamento nos EUA deverá impactar de forma mais significativa as empresas com cronogramas relevantes de vencimentos nos próximos 2 anos, que são exceções dentre o universo dos REITs atualmente.

Performance Setorial



Fontes: NAREIT e RBR Asset Management, dezembro 2022

Nota do Gestor

No trimestre, o fundo apresentou performance positiva de 0,53%. de vs. 2,66% do benchmark. Desde o início em Dez/20, o RBR REITs US DOLAR tem um retorno de +15,03% vs +3,96% do benchmark, apresentando relevante **geração de alpha em relação ao mercado superior à 11%**. Destrinchando a rentabilidade do ano, pode-se atribuir 17,4% à queda do portfólio e 10,9% à depreciação do dólar frente ao real.

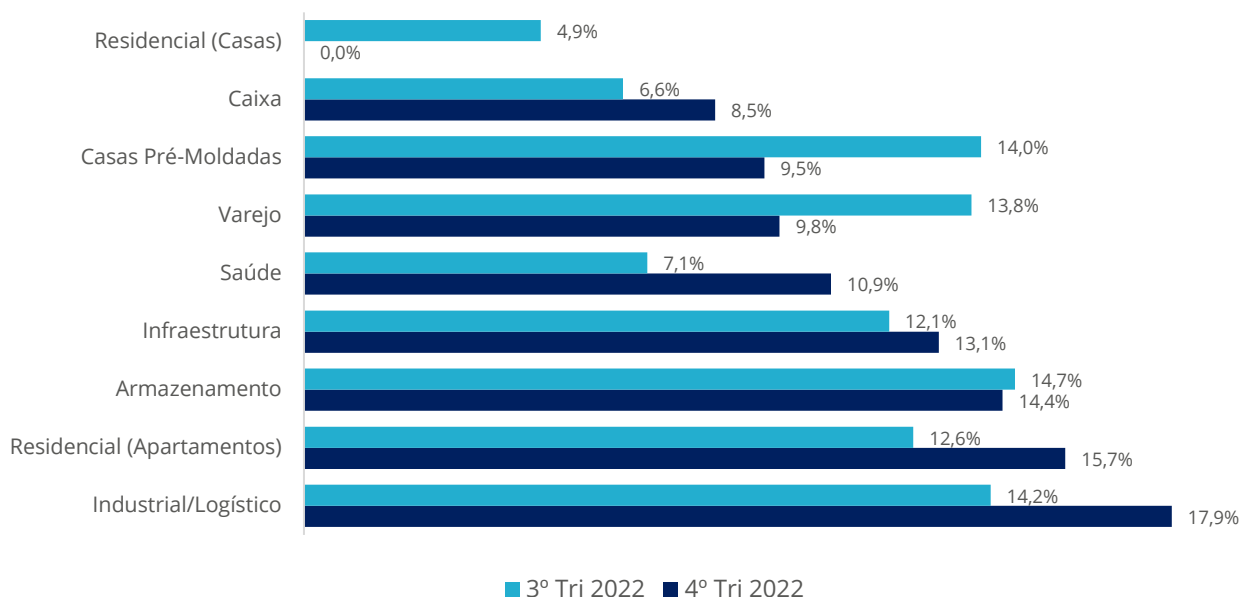
Com relação ao portfólio, aumentamos a posição de caixa gradativamente ao longo do trimestre, encerrando o período com aproximadamente 8,5% do PL em Caixa.

Os movimentos mais relevantes foram o aumento da exposição nos setores de Infraestrutura e Saúde pela dinâmica positiva de resultados. No Setor de Saúde, aumentamos nossa alocação de 7% para 11% do REIT Alexandria (ARE), maior companhia do subsetor de 'life Science' e que conta com locações de longo prazo para operações de pesquisa & desenvolvimento de empresas com sólidos balanços como Pfizer e Moderna. Além disso, a companhia possui uma das estruturas de capital mais saudáveis dentro do universo de REITs, com confortável situação de alavancagem.

Além disso, zeramos a posição do fundo no setor Residencial (*Casas*), referente à alocação anterior em Invitation Homes (INVH). Essa movimentação tem como fundamento algumas notícias negativas relacionadas à atuação da gestão e questões de governança referentes à aprovação de projetos junto as autoridades competentes. Assim, a fim de manter a exposição ao setor residencial, aumentamos a posição em Apartamentos em cases onde possuímos maior conforto.

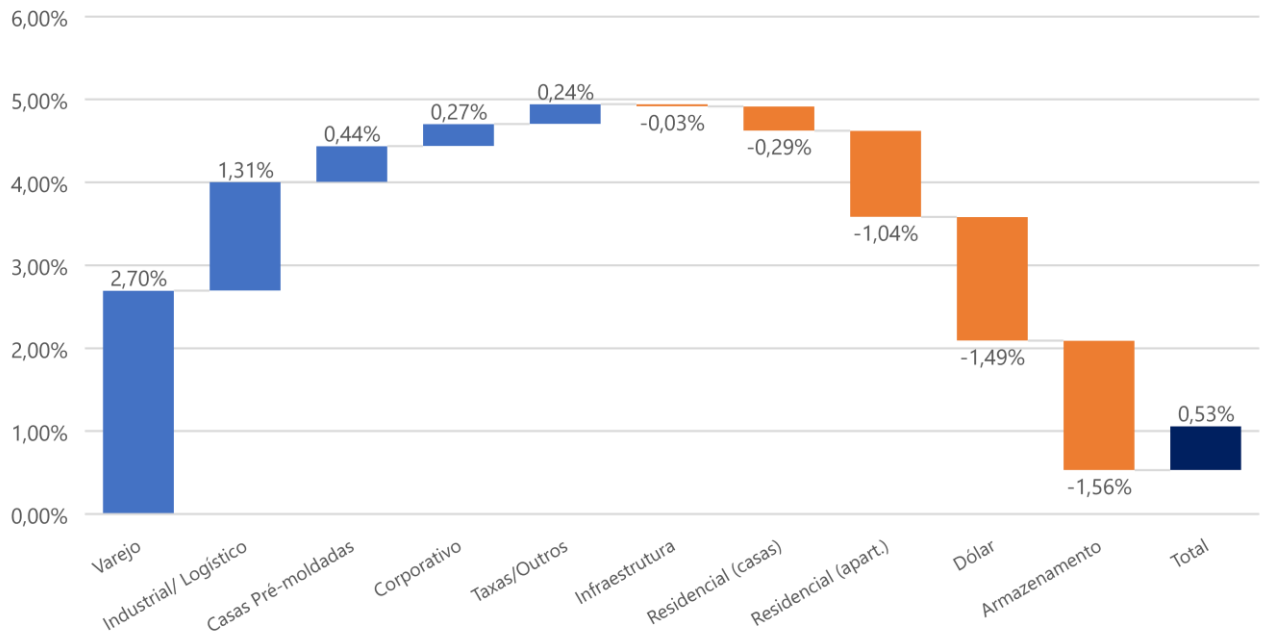
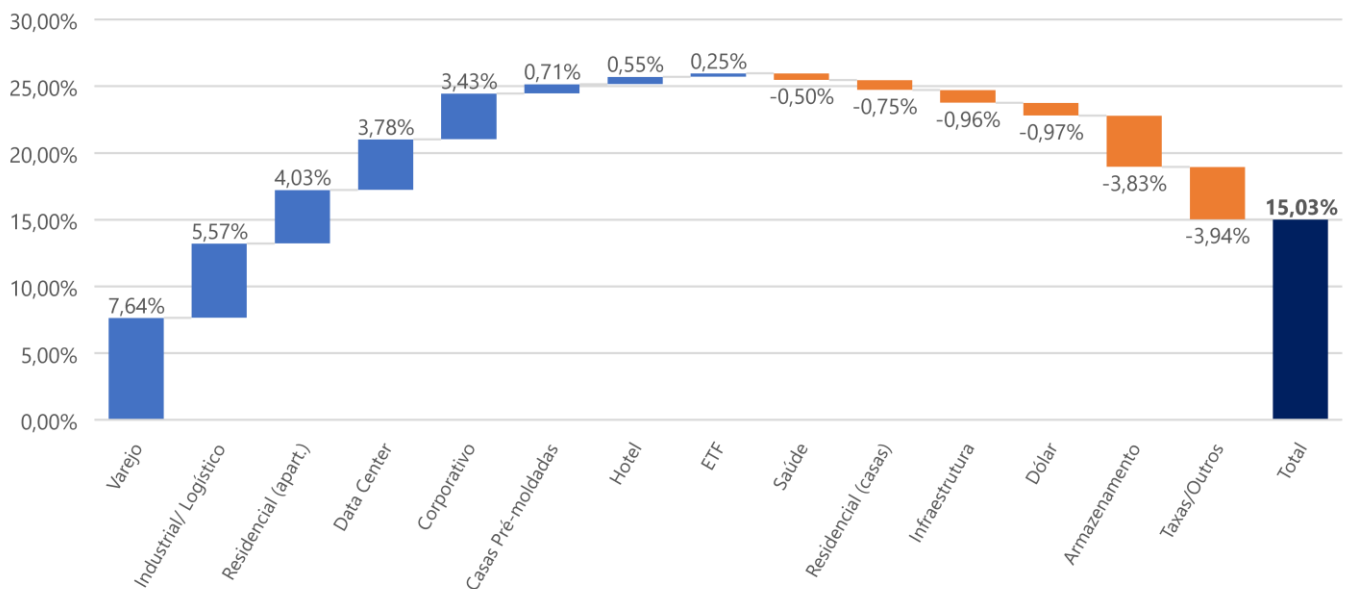
Já para o subsetor de shoppings centers, reduzimos a exposição em 4%, à medida que os ativos da classe superaram os pares ao longo do trimestre, reduzindo sua atratividade relativa.

Para o ano de 2023 a perspectiva é de, no curto prazo, mantermos o portfólio posicionado em ativos mais resilientes visando um cenário inflacionário e de taxa de juros mais elevada. Por outro lado, dados os *valuations* descontados e os bons resultados operacionais, acreditamos que, ao longo do ano, haverá boas oportunidades de retorno ajustado ao risco. Neste sentido, para o primeiro trimestre, nossa alocação está direcionada a setores que entendemos ser mais resilientes, como casas pré-moldadas, self-storage, galpões logísticos e infraestrutura (torres de celular). Seguirá no radar o cenário macro para que, quando vislumbrarmos um cenário mais claro relacionado à inflação e crescimento da economia norte-americana, possamos adaptar o portfólio setorialmente para teses menos defensivas.

Variação da Alocação Setorial


Atribuição de Performance

O Fundo encerra o 4º trimestre de 2022 com uma performance positiva de 0,53%. É válido ressaltar que a exposição cambial trouxe contribuição negativa no período por conta da desvalorização do dólar frente ao real. Desde seu início, em Dez/2020, o Fundo apresenta um retorno de 15,03% vs 3,96% do MSCI US REIT (BRL), índice de referência.

Atribuição de performance - 4Q22

Atribuição de performance - Desde Início¹


(*) Impacto da variação do dólar americano no portfólio calculado a partir das conversões feitas para movimentações no fundo, de acordo com a cotação no dia.

Fontes: NAREIT e RBR Asset Management, dezembro 2022

(1) Início do fundo em 30/12/2020. A maior parte de OUTROS no gráfico de atribuição de performance refere-se a custos de transação e taxas de gestão e performance.

Case de Investimento



First Industrial (FR) é um REIT mid cap focado em 15 mercados de logística no US. O REIT, de \$6,7Bi de *market cap*, opera no desenvolvimento de propriedades industriais para venda e na gestão de ativos locados, sendo o desenvolvimento a maior vertente de crescimento do seu negócio.

O setor

O setor logístico/industrial foi significativamente beneficiado pela pandemia do COVID-19 que promoveu um crescimento do consumo realizado por meio eletrônico. Tal fato impulsionou a demanda por galpões logísticos de empresas com foco no e-commerce, o que refletiu na ocupação do mercado, que atinge a mínima histórica, e na alta dos preços dos aluguéis.

Apesar da previsão de entrega de novo estoque para 2023 ser possivelmente superior à demanda incremental projetada dado o cenário econômico mais desafiador, a expectativa é que a taxa de vacância ainda permaneça controlada e abaixo da média histórica. Além disso, o momento de pressão inflacionária e custos mais altos deve desestimular o desenvolvimento de novos estoques.

Portfólio

O portfólio é predominantemente localizado em regiões costeiras (50 – 55% do portfólio), que costumam oferecer retornos melhores que regiões não costeiras. É composto por mais 5,8 milhões de m² de área bruta locável. As principais regiões onde estão localizadas as propriedades são o sul da Califórnia, Pensilvânia, Dallas e Chicago.

Há grande diversificação de locatários, o que favorece a pulverização do risco. Destacamos como principais: Amazon (5,6% da receita de aluguel), Lowe’s Home Centers (1,9%), e Boohooplc.com (1,9%).



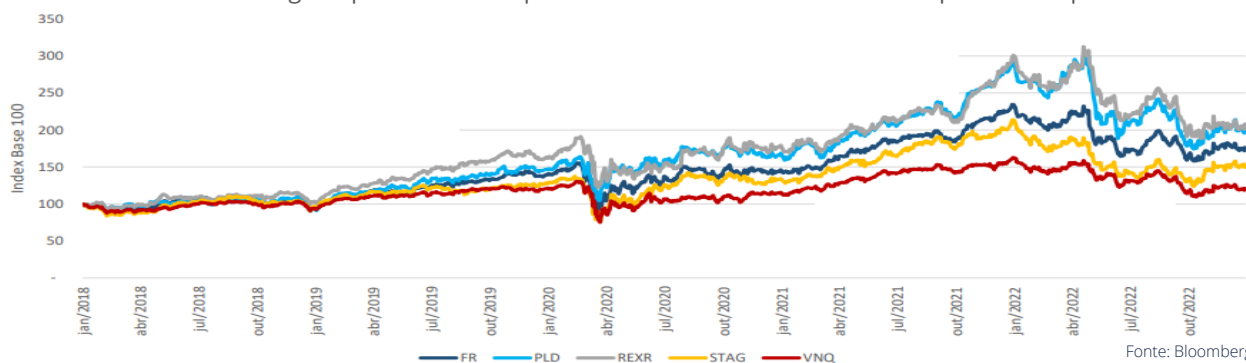
First 95 Distribution Center
Pompano Beach, FL

Estratégia

O FR está bem posicionado para uma potencial geração de valor e resiliência no cenário macroeconômico atual, uma vez que possui ativos localizados em áreas com relevante adensamento populacional e escassez de novas áreas. Além disso, nos últimos anos, a empresa adquiriu novos terrenos em áreas estratégicas nos EUA sob o ponto de vista logístico, tendo uns dos *landbanks* mais relevantes do setor quando comparado ao tamanho do seu portfólio. A companhia tem *track record* positivo atuando no desenvolvimento de propriedades, tendo entregue algumas das melhores margens na venda de ativos observadas no mercado.

Operacionalmente, a empresa continua entregando resultados positivos, com uma taxa de ocupação atual de 98,3% e taxa de crescimento de aluguel nos mesmos imóveis de 8,6% vs. 2021. O balanço também continua sólido, com alavancagem de 4,9x Dívida Líquida/Ebitda e custo médio de dívida de 3,7%.

Segundo nossas projeções, o REIT negocia atualmente a P/FFO de 20,7x e cap rate implícito de 5,7 % a.a., sendo uma das posições mais relevantes no portfólio hoje. Em nossas análises, o valor justo do REIT desconsiderando os ativos em desenvolvimento e landbank se aproxima ao seu valor de mercado atual, apresentando, portanto, um relevante desconto dado o valor potencial a ser gerado pelos novos desenvolvimentos. A seguir apresentamos a performance nos últimos 5 anos comparado aos pares no setor:



Fonte: Bloomberg

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

O ano de 2022 foi mais um ano de evoluções e aprendizados quando falamos da atuação ESG da RBR Asset e compartilhamos a seguir alguns destaques e conquista que ocorreram ao longo do ano:

- Evoluímos no processo de integração de fatores ESG nas estratégias de investimento da RBR.
- Programa de investimentos sociais foram implementados com sucesso e, conforme amplamente divulgado, atingimos o patamar de 2% do nosso lucro destinado para cinco entidades com trabalhos sérios e transformacionais. Conheça mais sobre as entidades aqui.
- A governança e sociedade da RBR como empresa também evoluiu. Atualmente são 15 sócios, entre 52 profissionais, com novas vertentes como Infraestrutura e nosso escritório estabelecido em NY, liderados por sócios experientes e alinhados ao crescimento do todo.
- Realizamos a estruturação e investimento de um ativo de crédito (CRIs) certificado como verde pela Resultante (consultoria especializada em sustentabilidade adquirida pela KPMG) por meio do RBRR11.
- Atingimos a certificação LEED Gold de Operações e Manutenção do Ed. Amauri, 305. O Edifício faz parte do portfólio do RBRP11 e foi 100% retrofitado pela RBR. Um caso de sucesso não apenas na valorização relevante do ativo, como também em ganho de eficiência operacional e nível de sustentabilidade.
- Recebemos a certificação de fundo Verde pela Nint (antiga Sitawi, maior empresa de consultoria e avaliação ESG da América Latina) para o Fundo de Desenvolvimento de Desenvolvimento Comercial.
- Concluímos a submissão do RBRP11 ao GRESB, processo que ocorrerá novamente e incluirá o nosso portfólio logístico (RBRL11) no próximo ano.

Sabemos que estamos só no início desta longa jornada. Para 2023, planejamos manter e ampliar as metas corporativas e de investimentos, entendendo o impacto relevante de nossa atividade e praticando de forma efetiva o 'Investir de Um Jeito Melhor'.



RBR começa a apoiar as entidades sociais educacionais **Colégio Mão Amiga** e **Instituto Rizomas**

RBR começa a apoiar o **Instituto Ambikira** e o programa de bolsas **Adote Um Aluno**, da Faculdade de Direito Largo do São Francisco

Ed. Amauri 305, ativo do RBRP11, recebe certificação **LEED Gold (O+M)**, com 72 pontos



Informações

Data de Início	30/12/2020	Taxa de Gestão	1,50% a.a.
Aplicação Mínima	R\$1,000.00	Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o MSCI US REITS (BRL)
Patrimônio Líquido	R\$ 64.288.721,48	Prazo de Resgate	D+15
Patrimônio Líquido (12m)¹	R\$ 107.847.751,84	Cotização Aplicação	D+1
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	BTG Pactual Serviços Financeiros

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 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um Fundo de Investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. 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.

