

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 10.8 bilhões** sob gestão. São 61 profissionais, dos quais 19 sócios, 100% focados na gestão ativa em 6 diferentes estratégias no Brasil e nos EUA:

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

Acesse nosso site

rbrasset.com.br

Fale com o RI

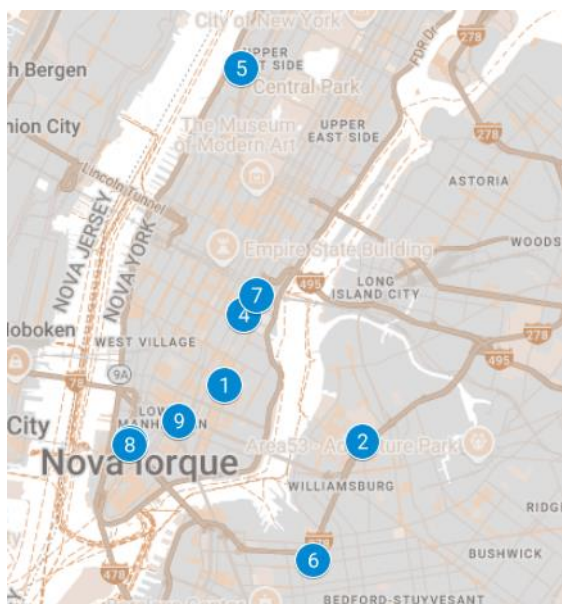
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O primeiro trimestre de 2025 marcou um período turbulento no cenário macroeconômico, com questões tarifárias dominando os noticiários e uma volatilidade significativa afetando os juros americanos e os principais mercados globais.

No mercado imobiliário de Nova York, os efeitos dessas ações foram pouco sentidos, já que tivemos um grande aumento no volume de transações (\$2.2 bilhões, +62% em relação ao 1º trimestre de 2024) com um mercado aquecido, e uma continuidade no aumento de aluguéis, tanto em Manhattan (+7.2%) quanto no Brooklyn (+9.4%), quando comparado ao mesmo período no ano passado. Além disso, a vacância de apartamentos multifamily na cidade se manteve estável em 2.4%, patamar bastante similar à média histórica da cidade.

Além disso, percebemos através de alguns processos de negociação de ativos que o mercado se encontra mais líquido, com compradores de ativos *Core* (reformados) buscando adquirir propriedades antes de uma possível queda da taxa de juros, o que tem nos gerado boas oportunidades de buscar saídas em casos específicos do portfólio. Do lado de aquisições, o primeiro trimestre trouxe mais boas oportunidades à mercado em relação ao que vimos no final do ano passado, e temos nos aproveitado desse alto volume de projetos *value-add* disponíveis para escolher as melhores oportunidades em termos de risco-retorno para compor as novas safras da estratégia.



Localização dos Imóveis do Fundo

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue
- 3 110 Reade Street
- 4 225 East 25th Street
- 5 310 West 80th Street
- 6 97 Grand Avenue
- 7 243-245 East 31st Street
- 8 175 Franklin Street
- 9 111 Reade Street
- 10 385 Broome Street

Visão Geral do Portfólio

O Club III está em fase final de alocação, e finalizamos o primeiro trimestre de 2025 com 10 ativos no portfólio. Ao final de março, 3 ativos estavam estabilizados – 108 1st Avenue, 110 Reade Street e 225 East 25th Street - outros 4 encontravam-se em fase de obras, 2 em pré-construção, e mais um em fase de diligência. O portfólio encontra-se muito bem alocado com foco em apartamentos de livre mercado, contando com apenas 7 unidades de aluguel regulado e 6 de varejo.

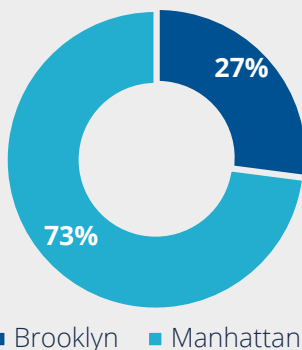
Ao longo dos últimos 2 anos, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos centenas de oportunidades de negócios na cidade de Nova York, e acreditamos que os projetos selecionados representam a melhor condição risco/retorno para nossos investidores.

Dos projetos já entregues, temos observado uma performance operacional excelente, nos beneficiando bastante da localização privilegiada dos ativos, gerando aluguéis ainda melhores do que projetávamos.

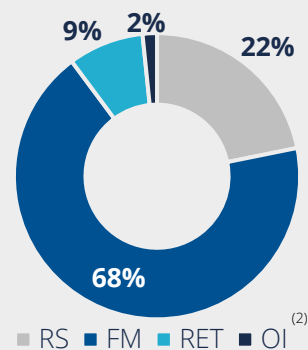
Portfólio | Descrição

Property	Borough	Status	Acquisition Price	Unit Total	Free Market Units	Rent Stabilized Units	Retail Units	Equity RBR (%)	Equity RBR (US\$)	IRR	MOIC
108 1 st Avenue	Manhattan	Stabilized	\$5,200,000	5	4	0	1	80.00%	\$2,440,662	15.62%	1.77x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construction	\$26,775,000	43	43	0	0	55.55%	\$6,621,082	21.28%	1.86x
110 Reade Street	Manhattan	Stabilized	\$9,007,000	6	5	0	1	92.50%	\$6,454,220	17.34%	1.64x
225 E 25th Street	Manhattan	Stabilized	\$5,950,000	20	17	3	0	85.00%	\$3,634,316	18.58%	1.65x
310 West 80th Street	Manhattan	Construction	\$11,250,000	36	33	3	0	90.00%	\$7,322,091	24.16%	1.77x
97 Grand Avenue	Brooklyn	Construction	\$27,500,000	62	62	0	0	68.00%	\$6,993,800	20.41%	1.95x
243-245 East 31st Street	Manhattan	Construction	\$6,150,000	14	14	0	0	85.00%	\$3,590,841	25.84%	2.00x
175 Franklin Street	Manhattan	Pre-Construction	\$10,640,000	6	4	1	1	90.00%	\$3,988,639	21.13%	1.69x
111 Reade Street	Manhattan	Pre-Construction	\$9,700,000	5	4	0	1	90.00%	\$4,051,419	19.27%	1.82x
385 Broome Street	Manhattan	Diligence	\$10,938,888	10	8	0	2	90.00%	\$4,753,848	22.72%	1.95x
Total/Média¹			123,110,888	207	194	7	6	81.45%	49,850,918	17.32%	1.67 x

Localização dos ativos (Equity %)



Receita do Portfólio por tipo de unidade



Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional

O imóvel 108 1st Avenue encontra-se estabilizado, com todas as quatro unidades já reformadas e alugadas a valores 10% acima do *business plan*. No 110 Reade Street, entregamos a obra no início de setembro de 2024 e, em poucas semanas 100% das unidades foram locadas, em linha com o prazo e marginalmente acima dos aluguéis projetados (+1.5%). No 225 East 25th Street, também já locamos todas as unidades, superando nossas projeções por mais de 12%.

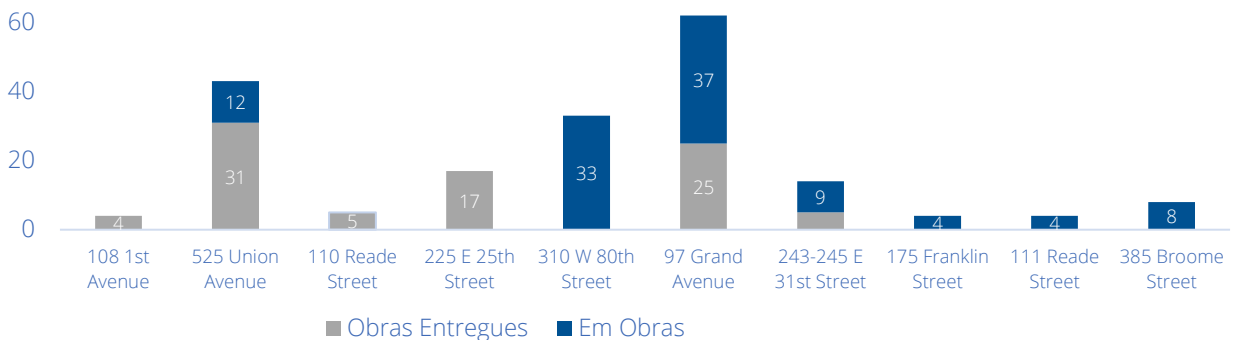
Os ativos 525 Union e 97 Grand foram adquiridos parcial ou totalmente ocupados, e estão passando por reformas faseadas, à medida que as unidades são desocupadas. Por enquanto, as renovações foram todas entregues dentro do prazo e já tivemos unidades locadas, todas a valores acima do projetado inicialmente.

Após o final do trimestre, entregamos todas as cinco unidades do prédio 243 East 31st Street, enquanto as demais unidades do 245 East 31st ainda estão em construção, e locamos todas, atingindo valores 16.9% acima do projetado.

No 310 West 80th Street, começamos a entregar apartamentos durante o mês de maio, e ao final do mês, já havíamos pré-locado 15 apartamentos, atingindo aluguéis 17.0% acima do esperado. Além disso, já recebemos interesse não-solicitado de compradores para a aquisição do ativo por valores bem acima do nosso modelo inicial – as negociações ainda estão em estágio inicial, porém existe uma possibilidade de vendermos ainda em 2025.

O 175 Franklin, projeto de dívida *distressed* que detalhamos no último relatório, está caminhando para um possível desfecho até o mês de julho, onde o devedor tem uma data limite para repagar sua dívida, e sinalizou que conseguiu uma proposta para refinaranciar o ativo – assim alcançaríamos um resultado bastante atrativo em menos de um ano, devolvendo o capital dos investidores com um ganho significativo.

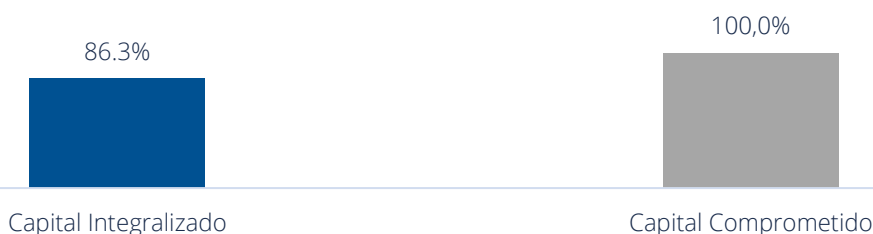
Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional (Cont'd)



Alocação RBR CLUB III

Até o momento, o RBR Club III já integralizou 86.3% do capital comprometido pelos investidores. Temos ativos no pipeline de aquisição que completam entre 95% e 100% do capital comprometido e projetamos chamar o restante do capital para chegar a esses valores até o final do 2º Trimestre de 2025.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III (considerando o veículo Offshore)



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

108 1st Avenue

Aquisição	out/22
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	\$5,200,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2,440,662.00
Participação RBR (%)	80.00%
TIR (a.a.)	15.94%
MOIC	1.78x



525 Union Avenue

Aquisição	jun/23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$26,775,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	43
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,621,082.00
Participação RBR (%)	55.55%
TIR (a.a.)	21.42%
MOIC	1.86x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

110 Reade Street

Aquisição	ago/23
Localização	TriBeCa – Manhattan
Preço de Aquisição	\$9,007,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Lease-up
Participação RBR (\$)	\$6,454,220.00
Participação RBR (%)	92.50%
TIR (a.a.)	17.68%
MOIC	1.65x



225 East 25th Street

Aquisição	dez/23
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$5,950,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	17
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$3,634,316.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	18.58%
MOIC	1.65x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

310 W 80th Street

Aquisição	fev/24
Localização	Upper West Side - Manhattan
Preço de Aquisição	\$11,250,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	33
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$7,322,091.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	18.11%
MOIC	1.76x



97 Grand Ave

Aquisição	Mar/2024
Localização	Clinton Hill - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$27,500,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	62
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	68.00%
TIR (a.a.)	21.09%
MOIC	1.98x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

243-245 East 31st Street

Aquisição	set/24
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$6,150,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	14
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$3,590,841.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	17.69%
MOIC	1.67 x



175 Franklin Street

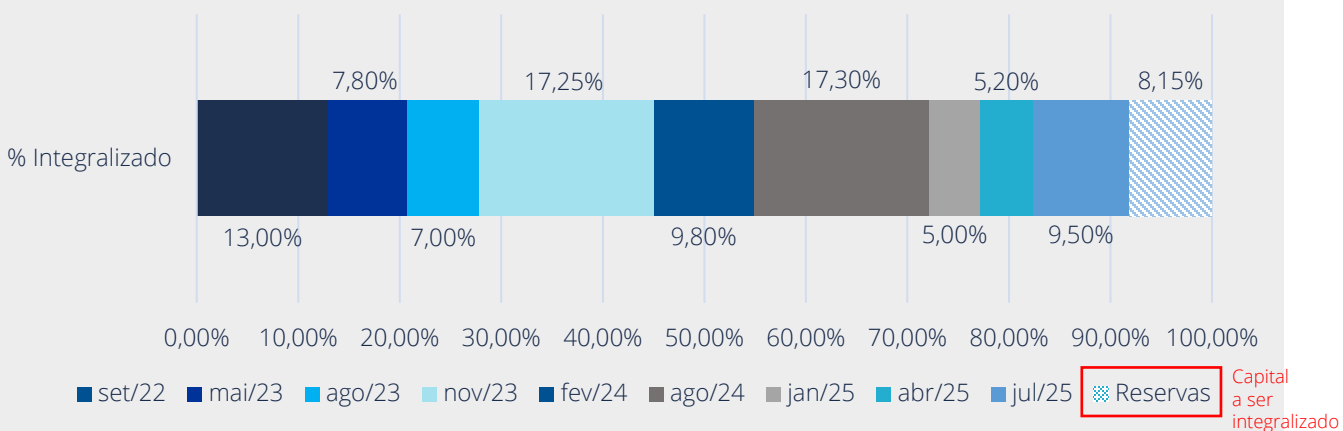
Aquisição	Oct/2024
Localização	Tribeca – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,640,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	1
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	21.13%
MOIC	1.69x



RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56

1º Tri 2025

Fluxo de Chamada de Capital do Veículo Local



Expectativa de chamada de capital sujeita à variação mediante aprovação dos projetos e necessidade de desembolso de capital.

Informações Gerais

Data de Início	15/12/2021	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 21.160.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 15.809.811,61	CNPJ	44.951.827/0001-56
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

O RBR CLUB III Advisory FIM CP IE (CNPJ: 44.951.827/0001-56) possui por objetivo obter ganhos de capital através da aplicação de seus recursos em ativos e/ou operações no exterior, preponderantemente no mercado imobiliário. Os ativos listados neste relatório não são detidos diretamente pelo veículo local e sim pela estrutura internacional, que é o principal e único objeto de aquisição do veículo local.

As informações contidas neste material 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.

<https://www.millersamuel.com/regions/manhattan/>

<https://www.nytimes.com/2021/10/05/realestate/new-york-real-estate-sales.html>

<https://www.forbes.com/sites/jackkelly/2021/09/21/google-paid-over-2-billion-for-nyc-office-building-amazon-and-facebook-also-invested-heavily-in-office-space-is-this-a-sign-that-workers-will-be-told-to-return-to-the-office/?sh=1afe4d5c452b>

<https://www.clearygottlieb.com/news-and-insights/news-listing/brookfield-acquires-multifamily-and-mixed-use-property-portfolio>

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-07-23/blackstone-goldman-lead-1-25-billion-bet-on-nyc-office-project>

