

# RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

2º Tri 2023

## Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 7,5 bilhões** sob gestão. São 46 profissionais, dos quais 13 sócios, 100% focados na gestão ativa em 6 diferentes estratégias no Brasil e nos EUA:

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

Acesse nosso site

[rbrasset.com.br](http://rbrasset.com.br)

Fale com o RI

[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

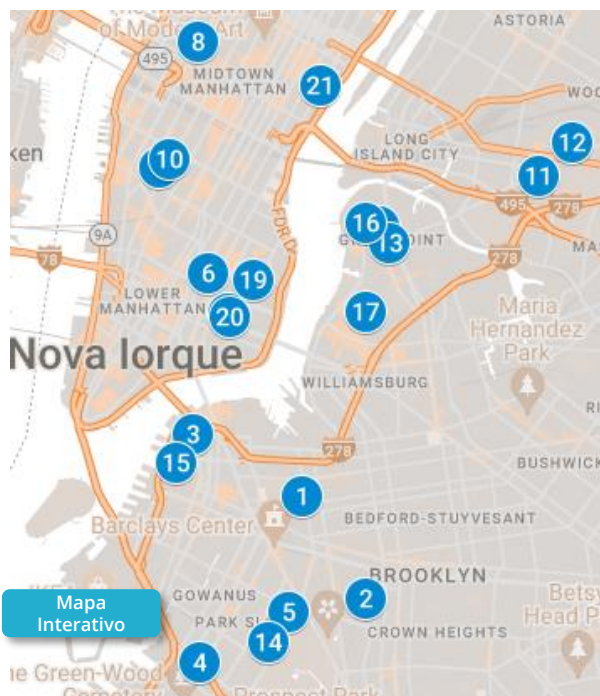
## Visão Geral do Mercado

O segundo trimestre de 2023 marcou um período de consolidação do mercado residencial de Nova York. Os fundamentos do setor multifamily na cidade continuam fortes em razão de uma baixa oferta, continuidade no crescimento de aluguéis, e uma alta regulação de mercado. Pelo lado da oferta, tem havido um baixo número de novas construções, e a entrega de apenas 2.500 novas unidades para inventário de aluguel nos três primeiros meses do ano marcou o menor número de adições desde meados de 2016. Dentre os principais fatores para esse resultado estão o ambiente de juros altos e aspectos regulatórios, como a expiração do “421a Tax Program” em junho de 2022, que eliminou incentivos fiscais para novas construções neste mercado.

A baixa oferta, sem redução correspondente na demanda por aluguéis, contribui para que o nível de vacância dos imóveis continue baixo, tendo fechado o semestre em 2,2%, e Nova York é uma das únicas cidades principais no país que continua reportando absorção positiva desde 2020. Hoje, 70 mil apartamentos adicionais estão ocupados em relação ao período pré-pandemia e praticamente todos as unidades construídas nos últimos 12 meses estão locadas, um forte contraste à média nacional.

Destaque também para o crescimento de aluguel decorrente destes efeitos. Em junho de 2023, os aluguéis em Manhattan atingiram um patamar 8,1% acima em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto no Brooklyn esses valores foram 6,9% acima, com destaque para unidades de um e dois quartos. Mesmo quando comparado aos valores de antes da pandemia (nov/2019), o crescimento médio foi de 22,5%.

## Localização dos Ativos do Fundo



- |    |                          |    |                      |
|----|--------------------------|----|----------------------|
| 1  | 233 Clermont Avenue      | 12 | 41-27 49th Street    |
| 2  | 625 Park Place           | 13 | 311 Eckford Street   |
| 3  | 70 Middagh Street        | 14 | 507 8th Avenue       |
| 4  | 217 Prospect Ave         | 15 | 32 Pierrepont Street |
| 5  | 904 President Street     | 16 | 111 Huron Street     |
| 6  | 50-54-58 East 3rd Street | 17 | 150 North 9th Street |
| 7  | 972 Manhattan Ave        | 18 | 79 Clinton Street    |
| 8  | 408 West 46th Street     | 19 | 627 East 6th Street  |
| 9  | 228 West 18th Street     | 20 | 86 Clinton Street    |
| 10 | 206 West 21st Street     | 21 | 355 East 50th Street |
| 11 | 47-45 43rd Street        |    |                      |

## Visão Geral do Mercado

O ambiente de juros elevados ainda tem gerado apreensão e calibrado o mercado para um nível de transações abaixo da média histórica, já que o financiamento (alavancagem) mais caro desmotiva potenciais compradores, principalmente de ativos não estabilizados e tomadores de dívidas bridge. Por outro lado, existem pontualmente algumas oportunidades de compra de ativos com prazo final de dívida se aproximando, forçando os donos a transacionarem seus ativos. As altas taxas também têm empurrado a balança para os aluguéis ao desencorajar a compra da moradia própria, favorecendo ainda mais a absorção e o aumento dos valores pagos com uma continuidade do processo de ajuste de expectativas de preços entre as pontas compradora e vendedora.

Nessa esfera, os imóveis com maioria de unidades de “livre mercado” (free market), foco da nossa estratégia, representaram 78% do volume de vendas no 1º trimestre. Esse nicho de mercado se apresenta como uma grande oportunidade para investidores neste ambiente inflacionário devido aos ajustes anuais dos valores de aluguel. Não à toa, compradores institucionais e family offices continuam ativos em busca de imóveis em regiões nobres de Manhattan e Brooklyn, principalmente já estabilizados (reformados e locados), dando preferência a dívidas fixadas e com um yield on cost de 6,5% ou superior e, portanto, com menor nível de risco.

Temos observado um aumento de nosso pipeline em relação ao 1º trimestre, tendo recebido e avaliados mais de 250 oportunidades até o momento. Continuamos muito diligentes e fazendo um filtro rigoroso dos melhores projetos, comprando a múltiplos atrativos em regiões que mostram alta absorção e potencial de aluguel.

Enxergamos nosso portfólio bem posicionado, tendo passado a fase de maior risco de execução de obras e de impacto de dívida, podendo agora se beneficiar desse forte (e contínuo) movimento de aumento de aluguel e de uma saída em um momento mais oportuno de queda de juros (que também impactam positivamente os cap rates para vendas). O mercado continua observando transações, porém a múltiplos menores e, por ora, iremos manter a disciplina nas vendas com expectativa de queda dos juros para ter retornos mais saudáveis para nossos investidores. Ainda assim, temos recebido sondagens pelos nossos ativos a múltiplos entre 4,5 e 5,5 e seletivamente vamos promover vendas que façam sentido.

## Portfólio | RBR CLUB II

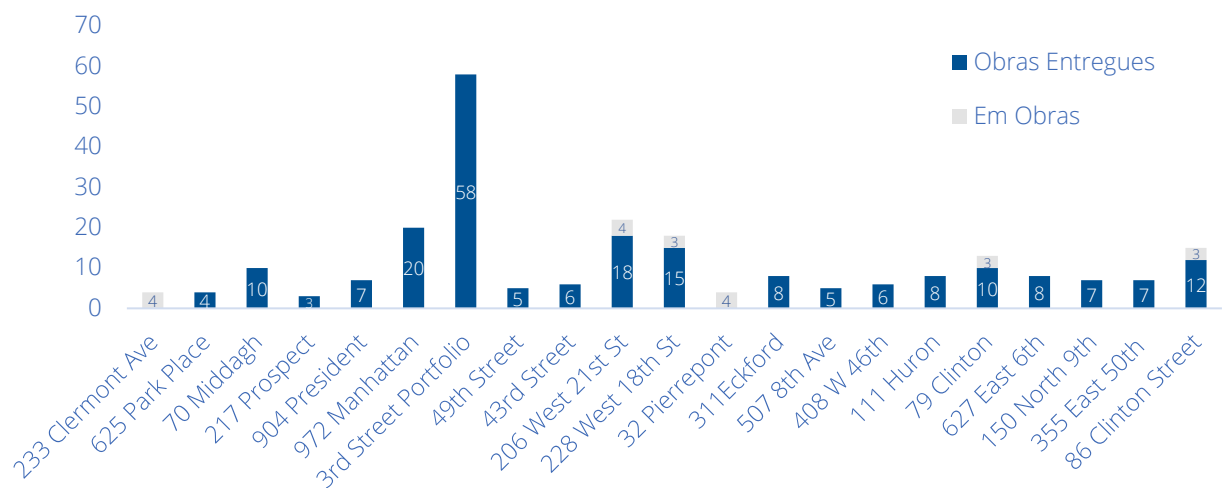
	Borough	Status	Preço de Aquisição	# de Unidades	Unidades com aluguel a valor de mercado*	Unidades Aluguel Estabilizado *	Unidades Varejo/ Comércio	RBR Equity (%)	RBR Equity (US\$)	MOIC <sup>1</sup>	TIR <sup>1</sup> (a.a.)
233 Clermont Ave	Brooklyn	Em obras	\$3.000.000	4	4	0	0	90%	\$3.000.000	1,16x	7,2%
625 Park Pl	Brooklyn	Vendido	\$1.950.000	4	4	0	0	90%	\$1.402.500	1,33x	27,7%
70 Middagh St	Brooklyn	Estabilizado	\$4.500.000	11	9	2	0	80%	\$2.222.816	2,06x	39,4%
217 Prospect Ave	Brooklyn	Vendido	\$1.800.000	3	3	0	0	92%	\$1.010.000	1,22x	17,3%
904 President St	Brooklyn	Lease-up	\$3.400.000	10	7	3	0	90%	\$1.731.250	1,42x	13,3%
3rd Street Portfolio	Manhattan	Estabilizado	\$49.500.000	71	58	13	0	26%	\$4.000.000	1,43x	10,2%
972 Manhattan Ave	Brooklyn	Estabilizado	\$9.600.000	29	20	4	5	75%	\$4.242.775	2,03x	25,7%
408 West 46th St	Manhattan	Estabilizado	\$3.800.000	5	5	0	0	90%	\$1.507.500	2,48x	45,9%
228 West 18th St	Manhattan	Em obras	\$10.200.000	24	18	4	2	80%	\$4.320.000	2,39x	25,6%
206 West 21st St	Manhattan	Em obras	\$10.000.000	47	25	22	0	80%	\$4.576.500	1,59x	17,1%
47-45 43rd St	Queens	Estabilizado	\$1.950.000	6	6	0	0	90%	\$928.125	1,72x	32,1%
41-27 49th St	Queens	Estabilizado	\$2.150.000	6	5	1	0	90%	\$900.000	1,39x	15,5%
32 Pierrepont St	Brooklyn	Em obras	\$4.200.000	5	5	0	0	90%	\$2.200.000	1,30x	14,5%
311 Eckford St	Brooklyn	Estabilizado	\$3.300.000	8	8	0	0	90%	\$1.312.500	2,27x	24,3%
507 8th Ave	Brooklyn	Lease-Up	\$3.950.000	5	5	0	0	90%	\$1.661.333	1,53x	12,5%
150 North 9th	Brooklyn	Estabilizado	\$4.700.000	8	7	1	0	85%	\$2.103.750	1,40x	12,3%
79 Clinton St	Manhattan	Em obras	\$8.300.000	23	13	7	3	80%	\$3.060.000	1,85x	16,7%
627 East 6th	Manhattan	Lease-Up	\$5.650.000	10	8	0	2	75%	\$1.852.885	2,20x	21,8%
111 Huron	Brooklyn	Estabilizado	\$5.900.000	8	8	0	0	85%	\$2.256.250	1,48x	15,9%
86 Clinton St	Manhattan	Em obras	\$9.200.000	20	15	3	2	85%	\$2.975.000	1,67x	20,2%
355 East 50th	Manhattan	Estabilizado	\$4.500.000	8	7	0	1	85%	\$1.980.000	1,80x	21,8%
<b>Consolidado</b>			<b>\$151.550.000</b>	<b>315</b>	<b>240</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>83%</b>	<b>\$49.243.184</b>	<b>1,73x</b>	<b>17,6%</b>

\*Aluguel estabilizado\* tradução livre de "Rent Stabilized". É uma forma de política de controle de preços dos aluguéis bastante comum nos EUA, em especial em Nova Iorque, com o objetivo de proteger os inquilinos contra aumentos excessivos de aluguel. \*Aluguel a valor de mercado\* tradução livre de "Free Market", apartamentos que estão com valores expostos ao valor de mercado e portanto expostos a dinâmica oferta e demanda.

Portfólio Atual | RBR CLUB II

O Club II está totalmente alocado e finalizamos o segundo trimestre de 2023 com 21 projetos investidos (23 prédios), sendo 2 vendidos, 10 estabilizados, e 9 em fase de construção. Um total de três projetos tiveram suas obras completadas no período e se encontram em fase de ocupação ou estabilizados: 904 President Street, 507 8th Avenue e 627 East 6th Street. Além disso, os projetos 233 Clermont Avenue e 32 Pierrepont Street foram finalmente iniciados após um atraso no recebimento das permissões de obras, e agora todo o portfólio do Club 2 está avançando.

Também concluímos obras em diversos apartamentos dos projetos 79 Clinton Street, 86 Clinton Street, 228 West 18th Street e 206 West 21st Street. As obras desses ativos não foram integralmente concluídas anteriormente e em linha com as demais unidades, pois são ativos adquiridos gerando renda, estabilizados no momento da aquisição – assim, precisamos esperar o vencimento dos contratos de aluguel para dar início ao restante das obras.



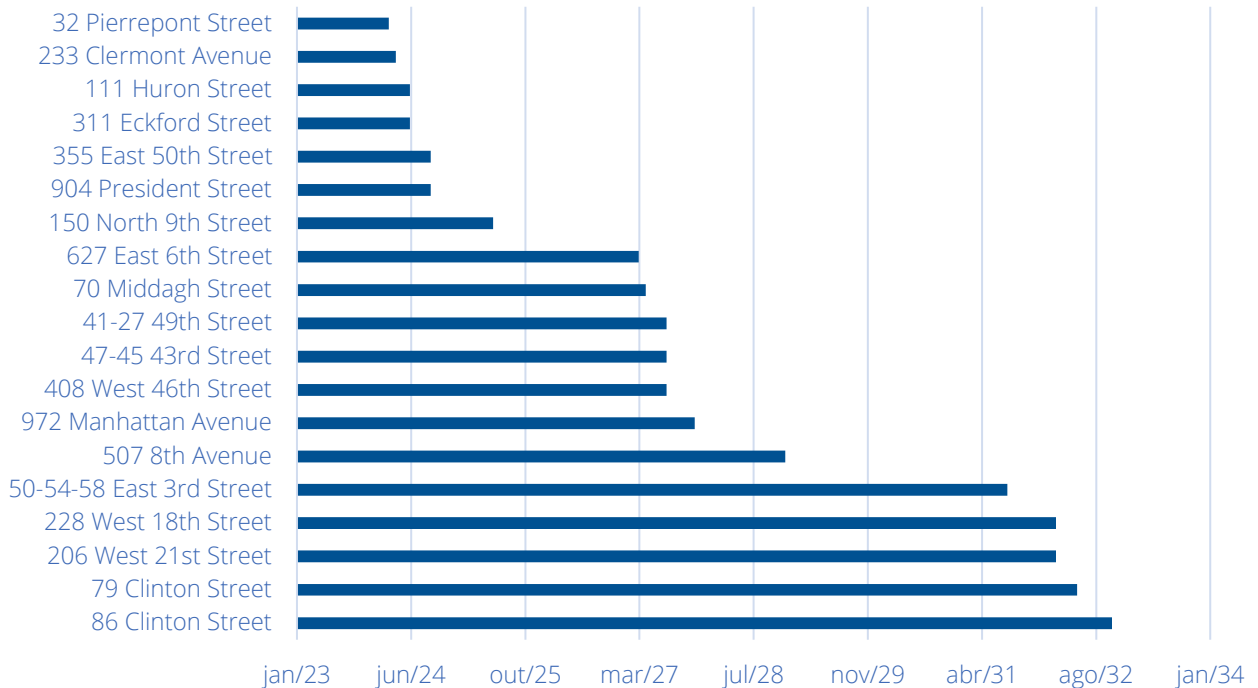
A ocupação estrutural do Club II encontra-se em 98%, com apenas 4 unidades a serem alugadas. Das 238 unidades “free market” adquiridas, 217 já foram reformadas (91%).

Do total de unidades, 76,5% das unidades são “free market”, 18,7% são de aluguel estabilizado/controlado e 4,8% são comerciais.

Considerando o portfólio consolidado do RBR Club II, a exposição final do fundo ficou dividida entre Brooklyn (48,3%), Manhattan (47,3%), e Queens (3,8%). Dentre os bairros, a maior concentração do portfólio está na região de Greenpoint (16,7%), no Brooklyn.

Dívidas | Portfolio Atual | RBR CLUB II

Prazo de Vencimento



Do lado de endividamento, o portfólio está bem posicionado, com uma taxa média de juros de 5,12% a.a., um prazo médio de 4,0 anos e nenhuma dívida expirando em 2023, já que o ativo 507 8th Avenue foi recentemente refinanciado.

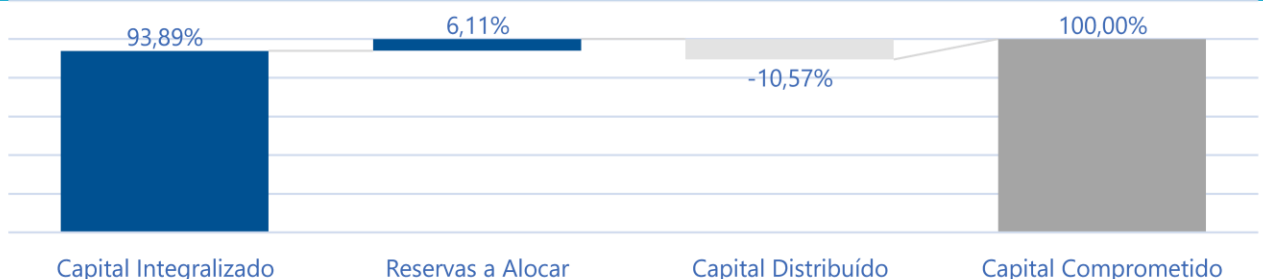
Ao final do trimestre, dos 19 empréstimos vigentes, 15 possuíam taxas pré-fixadas, e apenas 3 tinham taxas pós-fixadas (todos esses bridge loans, com ativos em fase de obra). Dentre os projetos com taxa pré-fixada, a taxa média de juros era de 4,13% a.a., enquanto esse número era de 7,71% a.a. para os pós-fixados.

Alocação RBR CLUB II

O RBR Club II já se encontra completamente alocado, tendo chamado **93,89%** do capital comprometido. A última chamada de capital do fundo aconteceu em agosto de 2022.

Do lado das distribuições, realizamos até agora três devoluções de capital do fundo, todas durante o ano de 2022. Essas distribuições aconteceram em **junho (5,2%)**, **agosto (1,8%)**, e **dezembro (3,5%)**, totalizando **10,5%** do capital comprometido do fundo.

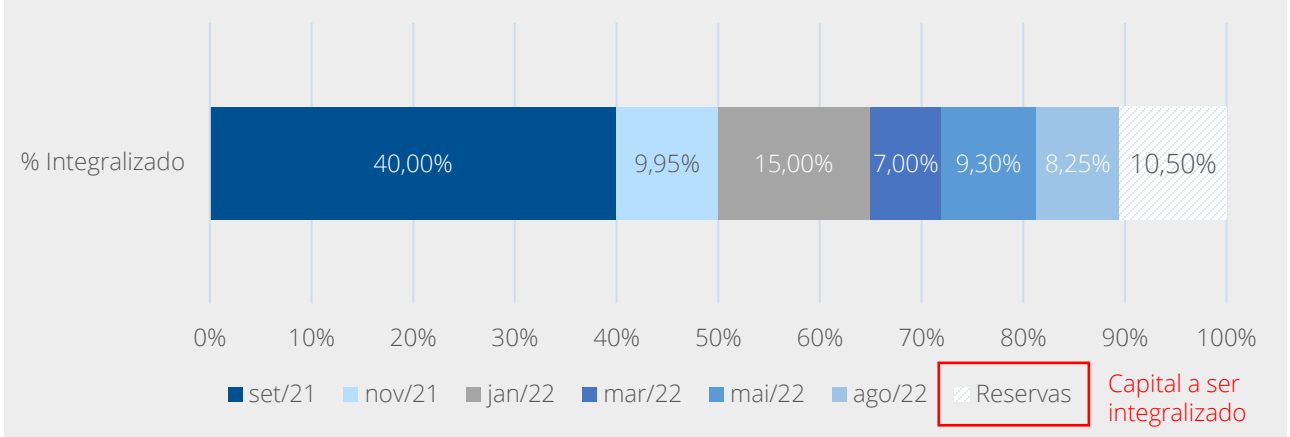
Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



# RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

2º Tri 2023

## 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

<b>Data de Início</b>	16/09/2021	<b>Prazo Determinado</b>	6 anos
<b>Capital Comprometido</b>	R\$ 52.250.000,00	<b>Público Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Patrimônio Líquido Atual</b>	R\$ 40.903.842,36	<b>CNPJ</b>	42.847.408/0001-43
<b>Gestão</b>	RBR Gestão de Recursos	<b>Administração</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros

O RBR CLUB II FIM CP (CNPJ: 42.847.408/0001-43) 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>



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

233 Clermont Avenue

Aquisição	abr/21
Localização	Fort Greene - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$3.000.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$3.000.000
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	7,2%
MOIC	1,16 x



625 Park Place

Aquisição	abr/21
Localização	Crown Heights - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$1.950.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Vendido
Participação RBR (\$)	\$1.402.500
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	27,7%
MOIC	1,33 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

70 Middagh Street

Aquisição	jun/21
Localização	Brooklyn Heights - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$4.500.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	9
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	2
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2.222.816
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	39,4%
MOIC	2,06 x



217 Prospect Avenue

Aquisição	out/21
Localização	Park Slope - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$1.800.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	3
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Vendido
Participação RBR (\$)	\$1.010.000
Participação RBR (%)	92,00%
TIR (a.a.)	17,3%
MOIC	1,22 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

904 President Street

Aquisição	set/21
Localização	Park Slope - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$3.400.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	7
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Lease-Up
Participação RBR (\$)	\$1.731.250
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	13,3%
MOIC	1,42 x



3rd Street Portfolio

Aquisição	ago/21
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	\$49.500.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	58
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	13
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$4.000.000
Participação RBR (%)	26,00%
TIR (a.a.)	10,2%
MOIC	1,43 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

972 Manhattan Avenue

Aquisição	fev/22
Localização	Greenpoint - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$9.600.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	20
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	4
Unidades Varejo	5
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$4.242.775
Participação RBR (%)	75,00%
TIR (a.a.)	25,7%
MOIC	2,03 x



408 West 46th Street

Aquisição	out/21
Localização	Hell's Kitchen - Manhattan
Preço de Aquisição	\$3.800.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$1.507.500
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	45,9%
MOIC	2,48 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

228 West 18th Street

Aquisição	fev/22
Localização	Chelsea - Manhattan
Preço de Aquisição	\$10.200.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	18
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	4
Unidades Varejo	2
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$4.320.000
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	25,6%
MOIC	2,39 x



206 West 21st Street

Aquisição	fev/22
Localização	Chelsea - Manhattan
Preço de Aquisição	\$10.000.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	25
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	22
Unidades Varejo	0
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$4.576.500
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	17,1%
MOIC	1,59 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

47-45 43rd Street

Aquisição	nov/21
Localização	Sunnyside - Queens
Preço de Aquisição	\$1.950.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	6
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$928.125
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	32,1%
MOIC	1,72 x



41-27 49th Street

Aquisição	dez/21
Localização	Sunnyside - Queens
Preço de Aquisição	\$2.150.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$900.000
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	15,5%
MOIC	1,39 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

32 Pierrepont Street

Aquisição	fev/22
Localização	Brooklyn Heights - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$4.200.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$2.200.000
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	14,5%
MOIC	1,30 x



311 Eckford Street

Aquisição	jun/22
Localização	Greenpoint - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$3.300.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$1.312.500
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	24,3%
MOIC	2,27 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

507 8th Avenue

Aquisição	dez/21
Localização	Park Slope - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$3.950.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Lease-Up
Participação RBR (\$)	\$1.661.333
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	12,5%
MOIC	1,53 x



150 North 9th Street

Aquisição	mai/22
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$4.700.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	7
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2.103.750
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	12,3%
MOIC	1,40 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

79 Clinton Street

Aquisição	jun/22
Localização	Lower East Side - Manhattan
Preço de Aquisição	\$8.300.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	13
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	7
Unidades Varejo	3
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$3.060.000
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	16,7%
MOIC	1,85 x



627 East 6th Street

Aquisição	mar/22
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	\$5.650.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Lease-Up
Participação RBR (\$)	\$1.852.885
Participação RBR (%)	75,00%
TIR (a.a.)	21,8%
MOIC	2,20 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

111 Huron Street

Aquisição	jun/22
Localização	Greenpoint - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$5.900.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2.256.250
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	15,9%
MOIC	1,48 x



86 Clinton Street

Aquisição	set/22
Localização	Lower East Side - Manhattan
Preço de Aquisição	\$9.200.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	15
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	2
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$2.975.000
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	20,2%
MOIC	1,67 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

355 East 50th Street

<b>Aquisição</b>	ago/22
<b>Localização</b>	Turtle Bay - Manhattan
<b>Preço de Aquisição</b>	\$4.500.000
<b>Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)</b>	7
<b>Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)</b>	0
<b>Unidades Varejo</b>	1
<b>Status</b>	Estabilizado
<b>Participação RBR (\$)</b>	\$1.980.000
<b>Participação RBR (%)</b>	85,00%
<b>TIR (a.a.)</b>	21,8%
<b>MOIC</b>	1,80 x



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.cleargottlieb.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>

 <p><b>Autorregulação ANBIMA</b></p> <p>Administração Fiduciária</p>	 <p><b>Autorregulação ANBIMA</b></p> <p>Gestão de Recursos</p>
--	---