

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

3º Tri 2023

Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 8.2 bilhões** sob gestão. São 50 profissionais, dos quais 14 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

Fale com o RI

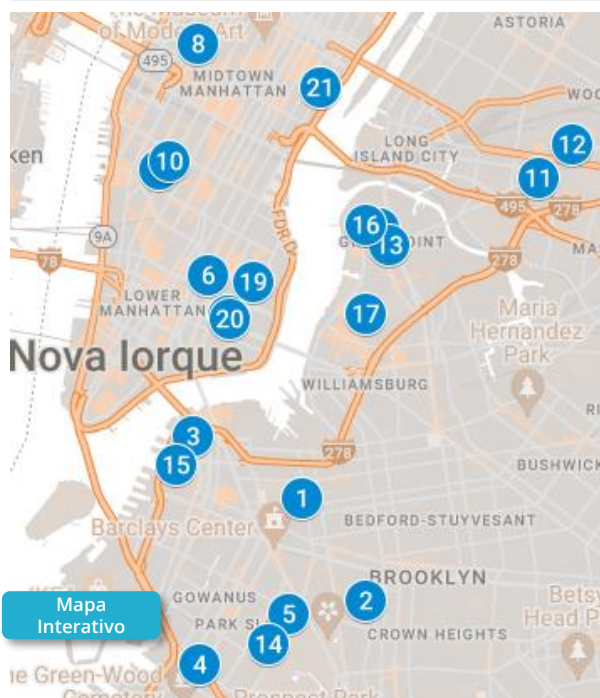
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O terceiro trimestre de 2023 seguiu a continuidade do período de consolidação do mercado residencial de Nova Iorque. Os fundamentos do setor multifamily na cidade não mudaram, principalmente no vetor de oferta x demanda. A região metropolitana de Nova Iorque segue com uma limitação histórica de oferta de novas residências, seja por questões geográficas ou regulatórias. A cidade segue com um baixo número de novas construções, e a entrega de apenas 5.500 novas unidades para inventário de aluguel nos seis primeiros meses do ano marcou o menor número de adições desde meados de 2016. A demanda, por outro lado, seguiu recompondo a perda do período de pandemia, com a cidade cada vez mais cheia e ativa. Esses fatores, em conjunto, resultaram em um contínuo crescimento do aluguel – **4.6%** de aumento em relação ao mesmo período em 2022 - acompanhado por níveis historicamente baixos em vacância – de **2.75%**. Nova Iorque segue sendo uma das únicas cidades grandes do 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.

As altas taxas de juros e a manutenção das expectativas de recessão, trouxeram mais vendedores para o mercado e afastaram ainda mais potenciais compradores – com isso, os preços médios dos imóveis têm caído, resultando em oportunidades de compra únicas. Localização e qualidade do ativo ainda são os únicos fatores que seguram preço. O custo de financiamento mais alto, segura o mercado, mas bons ativos ainda possuem liquidez.

Localização dos Imóveis 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 Portfólio

O Club II está totalmente alocado e finalizamos o terceiro trimestre de 2023 com 21 projetos investidos (23 prédios), sendo 2 vendidos, 11 estabilizados, e 8 em fase de construção. Mesmo com os ajustes e revisões propostos (explicados a seguir), o Club II apresenta uma TIR esperada de 17,05% a.a., em linha com a TIR de 17,60% a.a. reportada no trimestre passado.

Portfólio | Descrição

Propriedade	Região	Status	Preço de Aquisição	Unidades Totais	Unidades Free Market	Unidades Estabilizadas	Unidades Varejo	Equity RBR (%)	Equity RBR (U\$)	TIR ¹ Relatório 3º Tri	MoiC
625 Park Place	Brooklyn	Vendido	1.950.000	4	4	0	0	90%	1.402.500	27,69%	1,33x
217 Prospect Ave	Brooklyn	Vendido	1.800.000	3	3	0	0	92%	1.010.000	17,25%	1,22x
408 West 46th St	Manhattan	Estabilizado	3.800.000	5	5	0	0	90%	1.507.500	38,47%	2,16x
70 Middagh St	Brooklyn	Estabilizado	4.500.000	11	9	2	0	80%	2.222.816	33,28%	1,82x
47-45 43rd St	Queens	Estabilizado	1.950.000	6	6	0	0	90%	928.125	32,87%	1,72x
972 Manhattan Ave	Brooklyn	Estabilizado	9.600.000	29	20	4	5	75%	4.242.775	24,76%	1,97x
311 Eckford St	Brooklyn	Estabilizado	3.300.000	8	8	0	0	90%	1.312.500	29,98%	2,48x
355 East 50th St	Manhattan	Estabilizado	4.500.000	8	7	0	1	85%	1.980.000	19,72%	1,70x
111 Huron St	Brooklyn	Estabilizado	5.900.000	8	8	0	0	85%	2.256.250	15,82%	1,47x
41-27 49th St	Queens	Estabilizado	2.150.000	6	5	1	0	90%	900.000	15,33%	1,37x
507 8th Ave	Brooklyn	Estabilizado	3.950.000	5	5	0	0	90%	1.661.333	11,47%	1,46x
150 North 9th St	Brooklyn	Estabilizado	4.700.000	8	7	1	0	85%	2.103.750	14,72%	1,45x
3rd Street Portfolio	Manhattan	Estabilizado	49.500.000	71	58	13	0	26%	4.000.000	11,78%	1,54x
228 West 18th St	Manhattan	Construção	10.200.000	24	18	4	2	80%	4.320.000	20,31%	2,47x
627 East 6th St	Manhattan	Construção	5.650.000	10	8	0	2	75%	1.852.885	29,81%	2,72x
206 West 21st St	Manhattan	Construção	10.000.000	47	25	22	0	80%	4.576.500	18,17%	2,23x
79 Clinton St	Manhattan	Construção	8.300.000	23	13	7	3	80%	3.060.000	17,81%	2,23x
86 Clinton St	Manhattan	Construção	9.200.000	20	15	3	2	85%	2.975.000	15,73%	1,49x
904 President St	Brooklyn	Construção	3.400.000	10	7	3	0	90%	1.731.250	10,52%	1,35x
32 Pierrepoint St	Brooklyn	Construção	4.200.000	5	5	0	0	90%	2.200.000	5,98%	1,18x
233 Clermont Ave	Brooklyn	Construção	3.000.000	4	4	0	0	90%	3.000.000	0,45%	1,01x
Total/Média			151.550.000	315	240	60	15	83%	49.243.184	17,05%	1,76x

Portfólio | Performance Operacional

Os resultados projetados para os ativos são compostos por dois fatores: operação dos ativos e momento de mercado. Na frente operacional, nos meses de junho a setembro ocorrem a maioria das renovações contratuais, que impactam diretamente o NOI e o preço de venda dos ativos. Nesse trimestre, a RBR realizou um trabalho detalhado de revisão das receitas e despesas operacionais de cada investimento. De modo geral, as despesas continuam alinhadas com o projetado no último relatório e as receitas vieram acima do esperado refletindo reajuste de aluguel acima da expectativa do Q2. Consequentemente, o NOI de venda das propriedades teve um aumento de 4% comparado ao reportado em Q2.

De fato, se considerarmos apenas o resultado operacional dos ativos em carteira e usarmos a mesma taxa de capitalização de venda (Cap Rate) do relatório anterior, o resultado do veículo seria uma TIR de 18,0% a.a. (versus os 17,05% a.a. reportados). Entretanto, acreditamos que essa revisão completa ajusta o cenário e reflete uma realidade mais consistente. Seguimos trabalhando para buscar superar essas expectativas, ativo a ativo.

Revisão de Cap Rates

Para contemplar o fator de momento de mercado (macroeconômico) nas projeções do fundo, realizamos uma atualização nos valores a partir de uma atualização de nossa metodologia de Cap Rate.

A diferença de Cap Rates para imóveis com características semelhantes é explicada por fatores como: impostos projetados (tax class), localização (região e bairro), exposição a unidades controladas e a presença de unidades comerciais. Desenvolvemos uma ferramenta que leva esses fatores em consideração, baseando-se em nosso histórico de investimentos e em transações recentes no mercado.

Por meio de uma regressão linear, cada imóvel parte de um *baseline* e, de acordo com as características descritas, compõe-se o cap rate para aquele imóvel.

$$\text{Cap Rate} = \text{Baseline (4,5\%)} + \text{Tax Class} + \text{Borough/Submarket} + \text{Free Market vs Rent stabilized} + \text{Retail}$$

Essa mudança de Cap Rate (para números mais conservadores) é o principal fator que explica a variação de TIR dos ativos quando comparado ao reportado no último trimestre. Ao longo do tempo, uma mudança no mercado (principalmente relacionado a taxas de juros) pode mudar essa percepção, principalmente no *baseline*.

Metodologia Revisada de Cap Rate – Fatores de Incremento ao Baseline

TAX CLASS		+	SUBMARKET		+	FM EXPOSURE		+	RETAIL	
Tax Class	Adjustment		Submarket	Adjustment		% FM (Units)	Adjustment		Retail Cap Rate	Cap Rate
2A	0,00%	Manhattan	Lower East Side	0,35%	Equal to 100%	0%	Primary Location	5,75%		
2B	0,00%		Nolita	0,25%		Above 90%		0,10%	Secondary Location	6,50%
2	0,15%		East Village	0,15%		Equal to 80%		0,20%	Tertiary Location	7,25%
			SoHo	0,15%		Above 70%	0,30%			
			Greenwich Village	0,10%	Below 70%	0,60%				
			West Village	0,10%						
			Tribeca	0,10%						
			Union Square	0,15%						
			Chelsea	0,15%						
			Kips Bay	0,25%						
			Murray Hill	0,35%						
			Hell's Kitchen	0,35%						
			Sutton Place	0,40%						
			Upper West Side	0,15%						
			Upper East Side	0,25%						
			Brooklyn Heights	0,40%						
			Cobble Hill	0,50%						
			Carroll Gardens	0,20%						
			Park Slope	0,50%						
			Fort Greene	0,25%						
		Clinton Hill	0,25%							
		Prospect Heights	0,50%							
		Williamsburg	0,40%							
		East Williamsburg	0,65%							
		Greenpoint	0,50%							
		Bed-Stuy	1,00%							
		Crown Heights	0,90%							

Exemplo | 206 West 21st Street

$$206 \text{ West } 21^{\text{st}} \text{ st} = \text{Baseline} + \text{Tax Class } 2 + \text{Chelsea} + 53\% \text{ Free market units} + \text{Sem Retail}$$

$$5,40\% = 4,5\% + 0,15\% + 0,15\% + 0,6\% + 0,0\%$$

Portfólio | Resultados

Apesar de Cap Rates mais conservadores contribuírem para a redução dos resultados projetados, podemos observar que alguns projetos tiveram impacto baixo ou até mesmo positivo na TIR, já que aluguéis mais altos e/ou despesas mais baixas que o esperado contribuíram para uma Receita Líquida melhor e compensaram o efeito deste aumento de Cap Rate.

Portanto, ao considerarmos conjuntamente todos os fatores (operacional e mercadológicos), temos como resultado final um ligeiro decréscimo na TIR esperada do fundo (de 17,60% a.a. para 17,05% a.a.). Assim, mesmo assumindo um cenário macro bem mais desfavorável de venda (Cap Rates elevados em razão de taxas de juros esperadas elevadas), percebemos uma performance praticamente em linha com as expectativas, dado o resultado operacional realizado. Importante notar que estamos sempre observando ofertas e o melhor momento de venda dos ativos, e uma melhoria no momento de mercado futuro poderá contribuir positivamente nos resultados esperados.

Importante salientar que os ativos 32 Pierrepont, 70 Middagh e 228 West 18th apresentaram, nos meses recentes, algumas despesas adicionais e investimentos declarados como não recorrentes pelo operador - tais como investimento em manutenção do ativo e despesas legais - mas, que consideramos como recorrentes em projeções futuras por conservadorismo. Nesse sentido, vale notar que futuros compradores podem não quantificar essa despesa, aumentando a base da Receita Líquida e favorecendo o resultado da TIR em mais 0,6%.

Portfólio | Resultados e Projeções

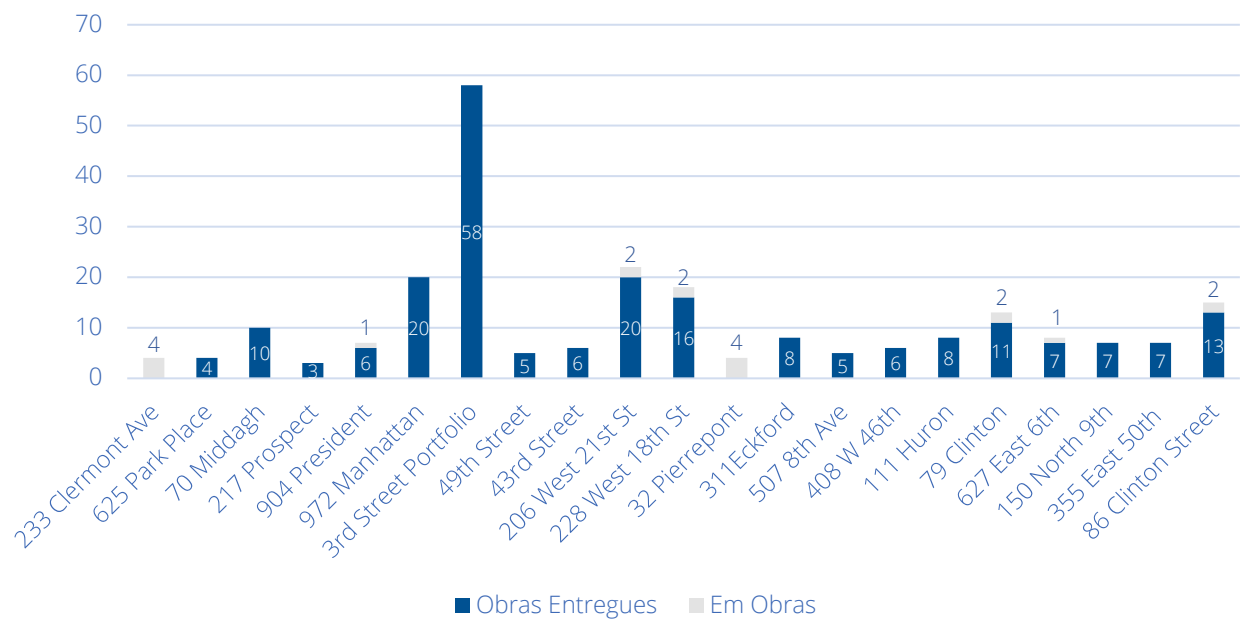
Propriedade	Status	TIR ¹ Relatório 2º Tri	Cap Rate Relatório 2º Tri	TIR ¹ Relatório 3º Tri	Cap Rate Relatório 3º Tri	MoiC
625 Park Place	Vendido	27,70%	4,43%	27,69%	4,43%	1,33x
217 Prospect Ave	Vendido	17,30%	4,28%	17,25%	4,28%	1,22x
408 West 46th St	Estabilizado	45,90%	4,75%	38,47%	5,00%	2,16x
70 Middagh St	Estabilizado	39,40%	4,50%	33,28%	4,90%	1,82x
47-45 43rd St	Estabilizado	32,10%	5,00%	32,87%	5,00%	1,72x
972 Manhattan Ave	Estabilizado	25,70%	5,00%	24,76%	5,54%	1,97x
311 Eckford St	Estabilizado	24,30%	4,75%	29,98%	5,00%	2,48x
355 East 50th St	Estabilizado	21,80%	4,50%	19,72%	5,25%	1,70x
111 Huron St	Estabilizado	15,90%	4,75%	15,82%	5,00%	1,47x
41-27 49th St	Estabilizado	15,50%	5,25%	15,33%	5,20%	1,37x
507 8th Ave	Estabilizado	12,50%	4,75%	11,47%	5,00%	1,46x
150 North 9th St	Estabilizado	12,30%	5,00%	14,72%	5,00%	1,45x
3rd Street Portfolio	Estabilizado	10,20%	4,75%	11,78%	4,85%	1,54x
228 West 18th St	Construção	25,60%	5,00%	20,31%	5,08%	2,47x
627 East 6th St	Construção	21,80%	4,75%	29,81%	5,14%	2,72x
206 West 21st St	Construção	17,10%	5,50%	18,17%	5,40%	2,23x
79 Clinton St	Construção	16,70%	5,00%	17,81%	5,47%	2,23x
86 Clinton St	Construção	20,20%	5,00%	15,73%	5,38%	1,49x
904 President St	Construção	13,30%	5,00%	10,52%	5,35%	1,35x
32 Pierrepont St	Construção	14,50%	4,75%	5,98%	5,10%	1,18x
233 Clermont Ave	Construção	7,20%	4,50%	0,45%	5,60%	1,01x
Total/Média		17,60%	4,86%	17,05%	5,10%	1,76x

(¹) TIR e MOIC Pós pagamento de Performance RBR e Pré Impostos. *'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 | Alocação e Vacância

O Club II está totalmente alocado e finalizamos o terceiro trimestre de 2023 com 21 projetos investidos (23 prédios), sendo 2 vendidos, 11 estabilizados, e 8 em fase de construção. O projeto 507 8th Avenue teve suas obras completadas no período e se encontra já ocupado e estabilizado. Além disso, os projetos 233 Clermont Avenue e 32 Pierrepont Street, antes aguardando liberação das obras, estão em fase final e serão finalizados no último trimestre do ano.

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.



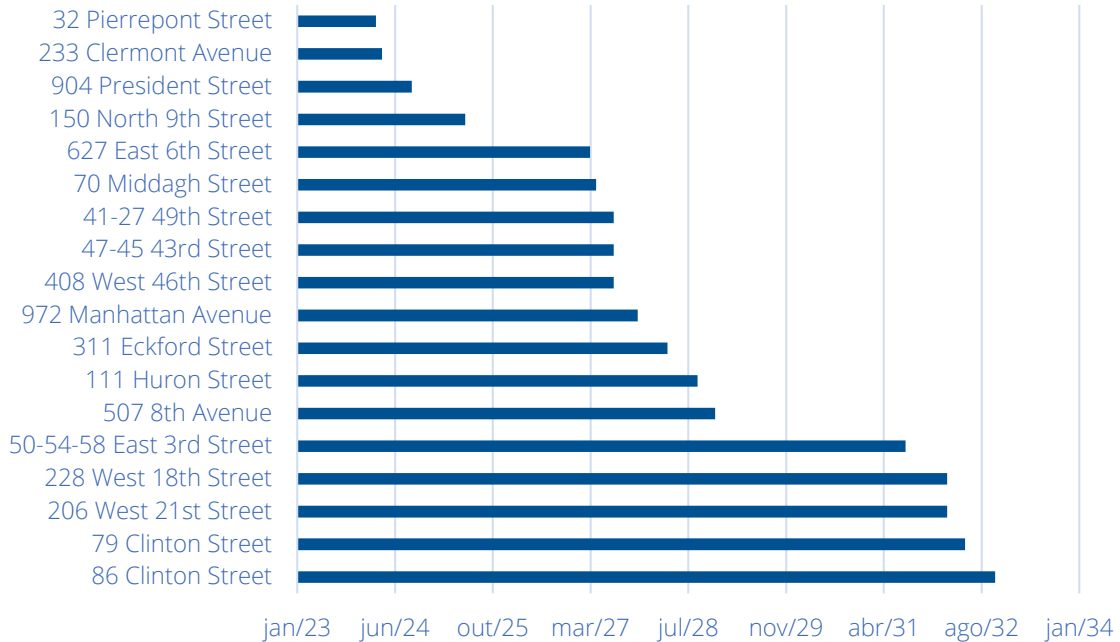
A ocupação estrutural do Club II encontra-se em 98%, com apenas 5 unidades a serem alugadas. Das 238 unidades “free market” adquiridas, 222 já foram reformadas (93%).

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.

Portfólio | Perfil de Dívida

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. Os ativos 311 Eckford e 111 Huron foram refinanciados no trimestre, com extensão do prazo em mais 5 anos. Desde o início, foram refinanciados 8 projetos do fundo.

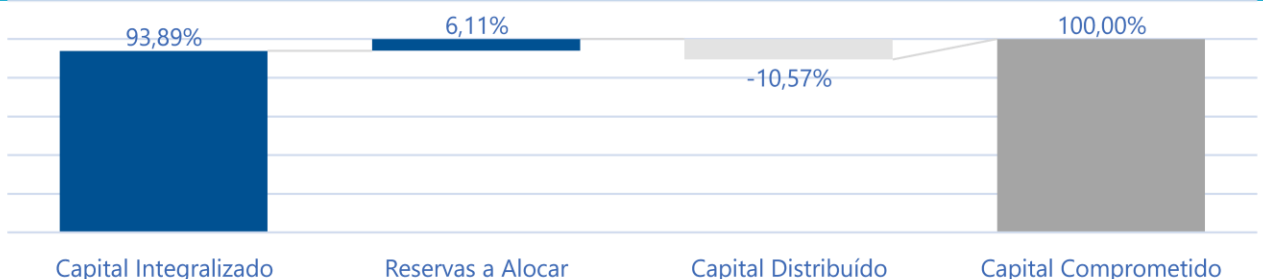
Ao final do trimestre, dos 18 empréstimos vigentes, 15 possuíam taxas pré-fixadas, e apenas 2 tinham taxas pós-fixadas (todos esses bridge loans, com ativos em fase de obra). Dentre os projetos com taxa pré-fixada, a taxa média de juros era de 4,13% a.a., enquanto esse número era de 7,71% a.a. para os 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.

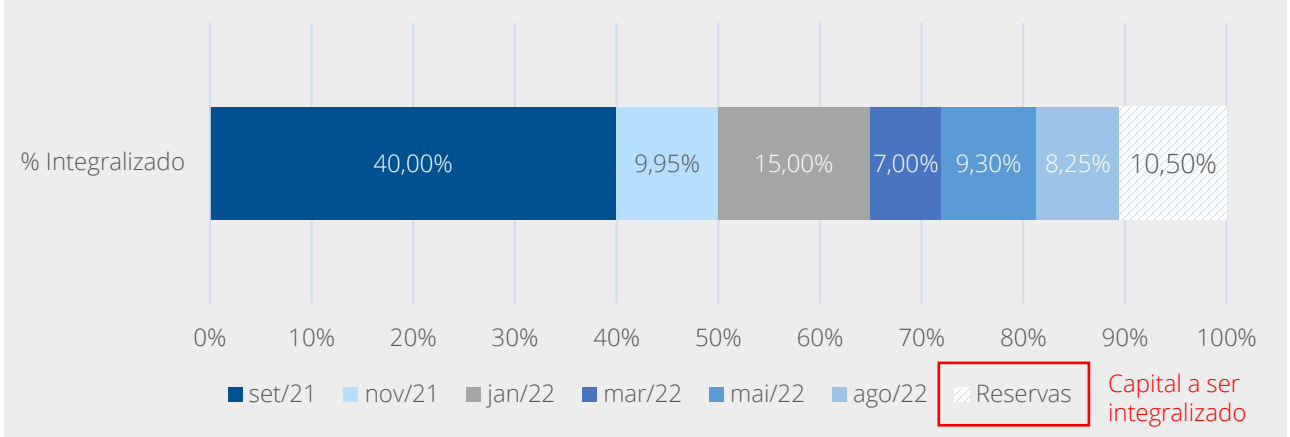
Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

3º 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

Data de Início	16/09/2021	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 52.250.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 46.018.043,01	CNPJ	42.847.408/0001-43
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	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 Detalhada 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$3.000.000
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	0,5%
MOIC	1,01 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 Detalhada 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.)	33,3%
MOIC	1,82 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 Detalhada 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$1.731.250
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	10,5%
MOIC	1,35 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.)	11,8%
MOIC	1,54 x



Visão Detalhada 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.)	24,8%
MOIC	1,97 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.)	38,5%
MOIC	2,16 x



Visão Detalhada 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$4.320.000
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	20,3%
MOIC	2,47 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$4.576.500
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	18,2%
MOIC	2,23 x



Visão Detalhada 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.)	32,9%
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.)	15,3%
MOIC	1,37 x



Visão Detalhada 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$2.200.000
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	6,0%
MOIC	1,18 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.)	30,0%
MOIC	2,48 x



Visão Detalhada 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	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$1.661.333
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	11,5%
MOIC	1,46 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.)	14,7%
MOIC	1,45 x



Visão Detalhada 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$3.060.000
Participação RBR (%)	80,00%
TIR (a.a.)	17,8%
MOIC	2,23 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$1.852.885
Participação RBR (%)	75,00%
TIR (a.a.)	29,8%
MOIC	2,72 x



Visão Detalhada 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.)	15,8%
MOIC	1,47 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	Construção
Participação RBR (\$)	\$2.975.000
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	15,7%
MOIC	1,49 x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

355 East 50th Street

Aquisição	ago/22
Localização	Turtle Bay - Manhattan
Preço de Aquisição	\$4.500.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	7
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$1.980.000
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	29,7%
MOIC	1,70 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>

