

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

4º Tri 2023

## Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 8.5 bilhões** sob gestão. São 50 profissionais, dos quais 16 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](http://rbrasset.com.br)

**Fale com o RI**  
[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

## Visão Geral do Mercado

No quarto trimestre de 2023, seguiu-se o 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 tem uma limitação histórica de oferta de novas residências, seja por questões geográficas ou regulatórias. A cidade segue com um baixo número de novas construções, com entrega de apenas 61.000 novas unidades nos dois últimos anos, representando um crescimento de apenas 2% em relação a 2021. 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, que cresceu 46% em relação ao vale de preço da pandemia em jan/2021. Quando comparado a dezembro de 2022, o balanço de oferta e demanda segue favorável: mesmo com uma disponibilidade 8.6% maior de imóveis em relação ao mesmo período de 2022, o aluguel cresceu 3%. Em 2023, a vacância foi de 1.41%, a menor taxa das últimas 6 décadas e bastante distante da taxa de 4.54% do período relativo à pandemia. 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, uma 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 relativamente, resultando em oportunidades de compra. Localização e qualidade do ativo ainda são fatores que seguram preço. O custo de financiamento mais alto sustenta o mercado, mas bons ativos possuem boa liquidez. Em resumo: o mercado está bom para comprar e ruim para vender.



## 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        |    |                      |

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

4º Tri 2023

## Visão Geral do Portfólio

O RBR Club II está totalmente alocado e finalizamos o quarto trimestre de 2023 com 21 projetos investidos (23 prédios), dos quais 3 já foram vendidos, 16 estabilizados, e 2 em fase de construção. O RBR Club II apresenta uma TIR esperada de 16.1% a.a., e MOIC de 1.87x.

A venda do projeto [The Stefanie](#) (355 E 50th Street) se concretizou em novembro de 2023 com uma TIR de 38.6% a.a. e MOIC de 1,51x. Em Dezembro de 2023, o RBR Club II distribuiu US\$ 2 milhões em capital aos seus investidores, decorrente da venda desse ativo.

O portfólio está operacionalmente muito saudável e apresenta YoC por volta de 6.55% a.a. contra uma dívida de 5.12% a.a.. Dado o momento atual dos juros, ficamos tranquilos com a estrutura de capital do fundo, sem problema de alavancagem e refinanciamento dentro do esperado.

## Portfólio | Descrição

| Property                          | Borough   | Status       | Acquisiton Price     | Unit Total | Free Market Units | Rent Stabilized Units | Retail Units | RBR Equity (%) | RBR Equity (US)     | TIR Q4 Report | Cap Rate Q4 Report | [MoiC]       |
|-----------------------------------|-----------|--------------|----------------------|------------|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------|--------------|
| 625 Park Pl.                      | Brooklyn  | Vendido      | \$1.950.000          | 4          | 4                 | 0                     | 0            | 90%            | \$1.402.500         | 27.69%        | 4.16%              | 1.33x        |
| 217 Prospect Ave.                 | Brooklyn  | Vendido      | \$1.800.000          | 3          | 3                 | 0                     | 0            | 92%            | \$1.010.000         | 17.25%        | 4.28%              | 1.22x        |
| 355 East 50th                     | Manhattan | Vendido      | \$4.500.000          | 8          | 7                 | 0                     | 1            | 85%            | \$1.980.000         | 38.64%        | 5.25%              | 1.51x        |
| 70 Middagh St.                    | Brooklyn  | Estabilizado | \$4.500.000          | 11         | 9                 | 2                     | 0            | 80%            | \$2.222.816         | 31.28%        | 4.90%              | 1.91x        |
| 3rd Street Portfolio              | Manhattan | Estabilizado | \$49.500.000         | 71         | 58                | 13                    | 0            | 26%            | \$4.000.000         | 15.21%        | 4.85%              | 1.72x        |
| 904 President St.                 | Brooklyn  | Estabilizado | \$3.400.000          | 10         | 7                 | 3                     | 0            | 90%            | \$1.731.250         | 10.78%        | 5.35%              | 1.36x        |
| 408 West 46th St.                 | Manhattan | Estabilizado | \$3.800.000          | 5          | 5                 | 0                     | 0            | 90%            | \$1.507.500         | 40.96%        | 5.00%              | 2.26x        |
| 47-45 43rd St.                    | Queens    | Estabilizado | \$1.950.000          | 6          | 6                 | 0                     | 0            | 90%            | \$928.125           | 32.97%        | 5.00%              | 1.72x        |
| 41-27 49th St.                    | Queens    | Estabilizado | \$2.150.000          | 6          | 5                 | 1                     | 0            | 90%            | \$900.000           | 14.97%        | 5.20%              | 1.36x        |
| 507 8th Ave.                      | Brooklyn  | Estabilizado | \$3.950.000          | 5          | 5                 | 0                     | 0            | 90%            | \$1.661.333         | 10.91%        | 5.00%              | 1.51x        |
| 972 Manhattan Ave                 | Brooklyn  | Estabilizado | \$9.600.000          | 29         | 20                | 4                     | 5            | 75%            | \$4.242.775         | 29.70%        | 5.54%              | 2.23x        |
| 228 West 18th St.                 | Manhattan | Estabilizado | \$10.200.000         | 24         | 18                | 4                     | 2            | 80%            | \$4.320.000         | 21.83%        | 5.00%              | 2.60x        |
| 206 West 21st St.                 | Manhattan | Estabilizado | \$10.000.000         | 47         | 25                | 22                    | 0            | 80%            | \$4.576.500         | 21.02%        | 5.25%              | 2.42x        |
| 627 East 6th                      | Manhattan | Estabilizado | \$5.650.000          | 10         | 8                 | 0                     | 2            | 75%            | \$1.852.885         | 30.73%        | 5.14%              | 2.92x        |
| 150 North 9th                     | Brooklyn  | Estabilizado | \$4.700.000          | 8          | 7                 | 1                     | 0            | 85%            | \$2.103.750         | 21.39%        | 5.00%              | 1.76x        |
| 111 Huron                         | Brooklyn  | Estabilizado | \$5.900.000          | 8          | 8                 | 0                     | 0            | 85%            | \$2.256.250         | 15.82%        | 5.00%              | 1.47x        |
| 311 Eckford St.                   | Brooklyn  | Estabilizado | \$3.300.000          | 8          | 8                 | 0                     | 0            | 90%            | \$1.312.500         | 30.82%        | 5.00%              | 2.66x        |
| 79 Clinton                        | Manhattan | Estabilizado | \$8.300.000          | 23         | 13                | 7                     | 3            | 80%            | \$3.060.000         | 17.45%        | 5.47%              | 2.24x        |
| 86 Clinton                        | Manhattan | Estabilizado | \$9.200.000          | 20         | 15                | 3                     | 2            | 85%            | \$2.975.000         | 15.48%        | 5.38%              | 1.56x        |
| 32 Pierrepont St.                 | Brooklyn  | Construção   | \$4.200.000          | 5          | 5                 | 0                     | 0            | 90%            | \$2.200.000         | 3.61%         | 5.10%              | 1.06x        |
| 233 Clermont Ave.                 | Brooklyn  | Construção   | \$3.000.000          | 4          | 4                 | 0                     | 0            | 90%            | \$3.000.000         | 3.47%         | 5.60%              | 1.14x        |
| <b>Total/Average <sup>1</sup></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>16.10%</b> | <b>5.08%</b>       | <b>1.87x</b> |

(<sup>1</sup>) TIR e MOIC Pós pagamento de Performance e fees RBR e Pré Impostos. \*'Aluguel estabilizado' tradução livre de 'Rent Stabilized'. É uma forma de política de controle de preços dos alugueis 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 | estudo de caso - *Disposition*

Apesar de um ambiente ainda desfavorável para venda de ativos, o projeto The Stephanie (355 E 50th Street) teve sua venda concluída em novembro de 2023 com um retorno sobre o capital acima do esperado. Consideramos que a venda reflete nosso constante esforço em testar o mercado e, em momentos oportunos, concretizar os desinvestimentos. Nosso modelo de negócio previa desinvestimento em julho de 2025 a um preço similar ao realizado, gerando uma TIR esperada de 20% a.a.. A venda realizada maximiza o retorno do capital aos investidores, gerando uma TIR de 39% a.a.. O comprador é um *Family office* em uma operação "off-market". Em dezembro de 2023, o fundo realizou uma distribuição de capital de US\$ 2 milhões como consequência da venda desse ativo.

Assim, mesmo assumindo um cenário macro mais desfavorável de venda (Cap Rates elevados em razão de taxas de juros esperadas elevadas), percebemos uma performance em linha com as expectativas, dado o resultado operacional realizado. É importante notar que estamos sempre atuando nas ofertas visando o melhor momento de venda dos ativos. Em 2024, nosso objetivo é testar o mercado com 17 do 18 ativos do portfólio e pretendemos vender 8 desses ativos conforme tabela abaixo.

Vale ressaltar que realizaremos vendas que maximizem o múltiplo de capital no retorno ao nosso investidor e, se necessário, seguraremos os ativos por mais alguns semestres.

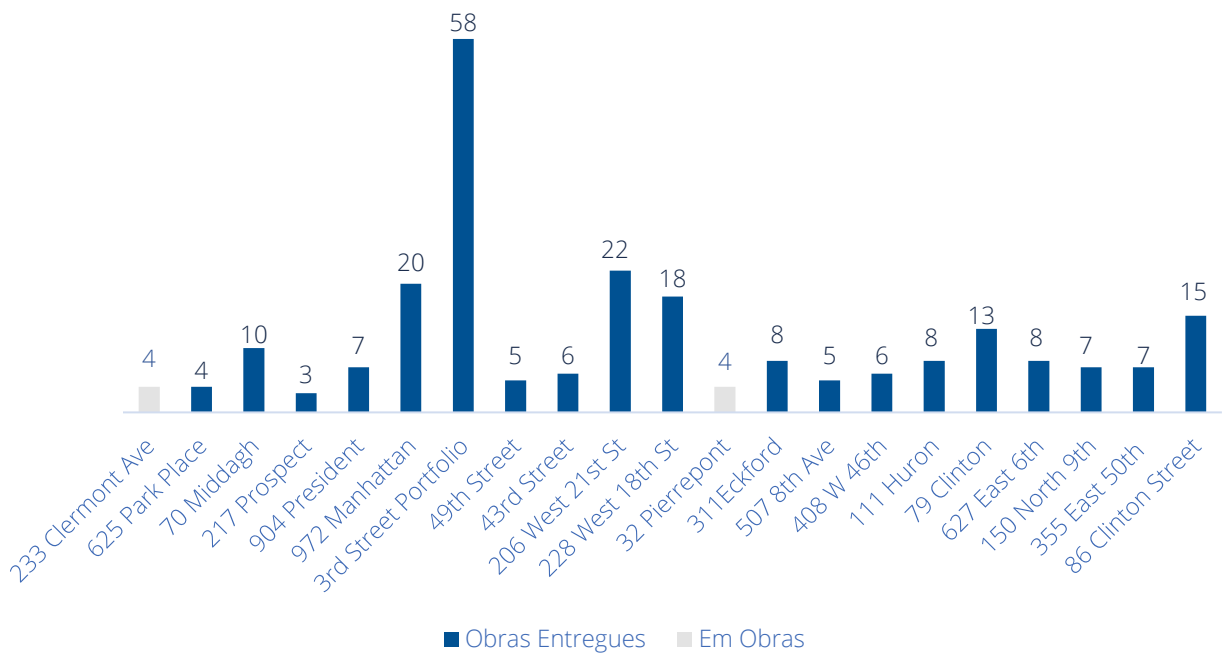
| Club II Holdings          |            |           |                  |              |            |            |
|---------------------------|------------|-----------|------------------|--------------|------------|------------|
| Address                   | Sponsor    | 2024 Sale | Submarket        | Status       | Units      | % FM       |
| 408 West 46th Street      | Peak       | Yes       | Hell's Kitchen   | Stabilized   | 5          | 100%       |
| 150 North 9th Street      | Peak       | Yes       | Williamsburg     | Stabilized   | 8          | 100%       |
| 507 8th Avenue            | Peak       | Yes       | Park Slope       | Stabilized   | 5          | 100%       |
| 70 Middagh Street         | Peak       | Yes       | Brooklyn Heights | Stabilized   | 10         | 100%       |
| 311 Eckford Street        | Peak       | Maybe     | Greenpoint       | Stabilized   | 8          | 100%       |
| 972 Manhattan Avenue      | Peak       | Maybe     | Greenpoint       | Stabilized   | 29         | 83%        |
| 47-45 43rd Street         | Peak       | Maybe     | Sunnyside        | Stabilized   | 6          | 100%       |
| 41-27 49th Street         | Peak       | Maybe     | Sunnyside        | Stabilized   | 6          | 83%        |
| 111 Huron Street          | Peak       | No        | Greenpoint       | Stabilized   | 8          | 100%       |
| 206 West 21st Street      | Witnick    | Yes       | Chelsea          | Stabilized   | 47         | 53%        |
| 228 West 18th Street      | Witnick    | Yes       | Chelsea          | Stabilized   | 24         | 82%        |
| 79 Clinton Street         | Witnick    | Yes       | Lower East Side  | Stabilized   | 23         | 65%        |
| 86 Clinton Street         | Witnick    | Maybe     | Lower East Side  | Stabilized   | 19         | 83%        |
| 904 President Street      | Greenbrook | Yes       | Park Slope       | Stabilized   | 10         | 70%        |
| 32 Pierrepont Street      | Greenbrook | Maybe     | Brooklyn Heights | Construction | 5          | 80%        |
| 233 Clermont Avenue       | Greenbrook | Maybe     | Fort Greene      | Construction | 4          | 100%       |
| 50-54-58 East 3rd Street  | GAIA       | Maybe     | East Village     | Stabilized   | 71         | 82%        |
| 627 East 6th Street       | Lockhill   | Maybe     | East Village     | Stabilized   | 10         | 100%       |
| <b>Club II - Subtotal</b> | <b>18</b>  |           |                  |              | <b>298</b> | <b>80%</b> |

Portfólio | Alocação e Vacância

O RBR Club II está totalmente alocado e finalizamos o terceiro trimestre de 2023 com 21 projetos investidos (23 prédios) dos quais 3 já foram vendidos, 12 estabilizados, e 2 em fase de construção.

Os projetos 233 Clermont Avenue e 32 Pierreport Street, que sofreram atrasos aguardando liberação das obras, estão em fase final de reforma.

É importante ressaltar que alguns ativos estabilizados, que no momento da aquisição já geravam renda, ainda possuem unidades que serão reformadas em momento oportuno - podendo ser no vencimento dos contratos de aluguel vigente.



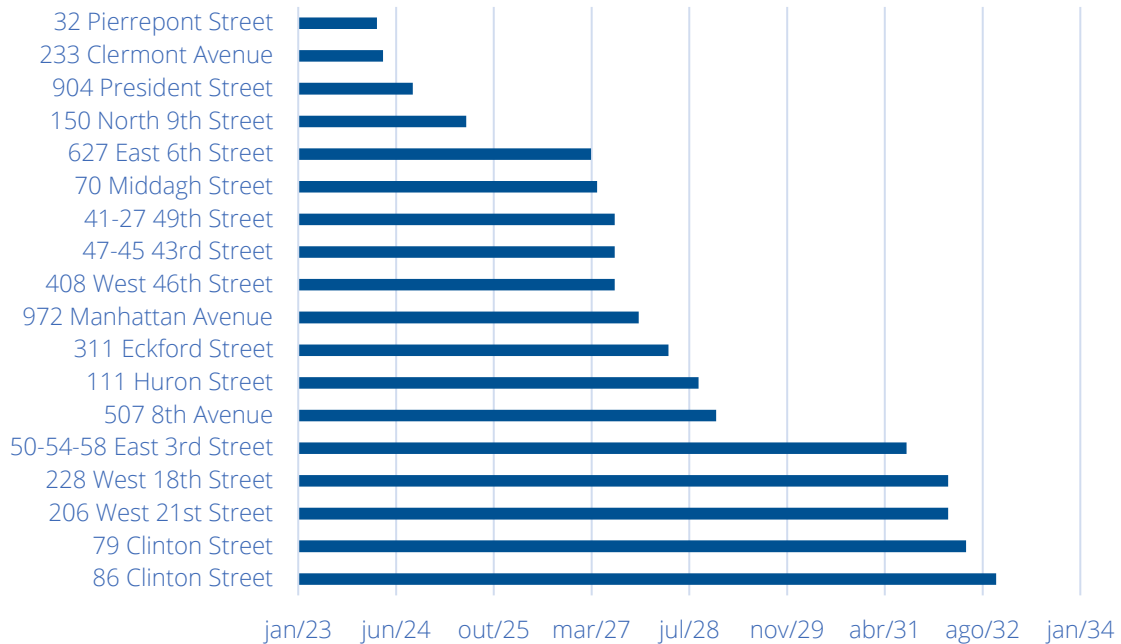
A ocupação estrutural do RBR Club II encontra-se em 94%, com apenas 18 unidades a serem alugadas em virtude de troca de inquilino. Das 238 unidades "free market" adquiridas, 222 já foram reformadas (93%).

Do total de unidades, 76,6% das unidades são "free market", 18,6% 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.

Ao final do trimestre, dos 18 empréstimos vigentes, 15 possuíam taxas pré-fixadas, e apenas 2 tinham taxas flutuantes (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.

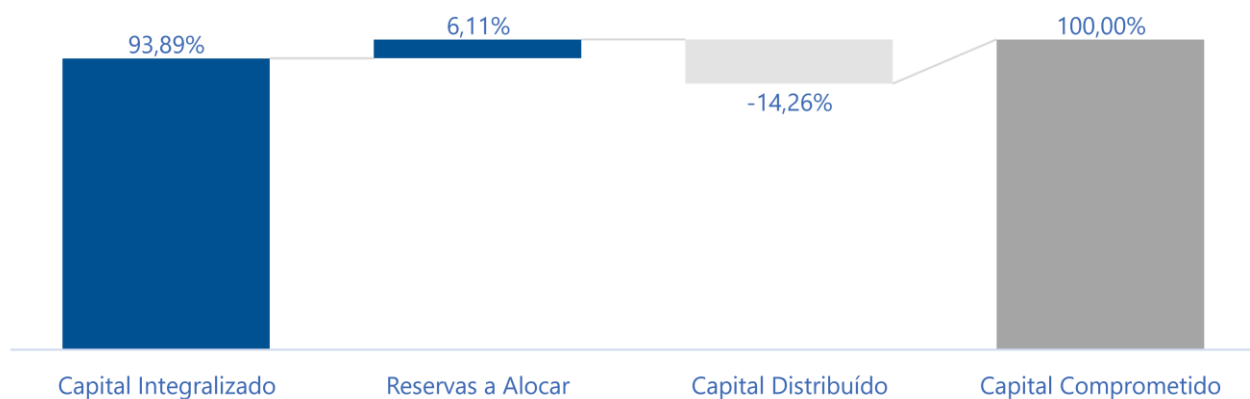
O refinanciamento do 32 Pierrepont e 233 Clermont acontecerá após as obras concluídas e taxa de refinanciamento esperada está entre 6,5% a.a. a 6,9% a.a. com prazo médio de 5 anos. Para ambos projetos, podemos ter a opção de realizar a venda antes do processo de refinanciamento da dívida.

### 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 quatro devoluções de capital do fundo, as 3 primeiras durante o ano de 2022. As 3 primeiras distribuições aconteceram em junho (5,2%), agosto (1,8%), e dezembro (3,5%) de 2022, totalizando 10,5% do capital comprometido do fundo e a última em dezembro (3,7%) 2023

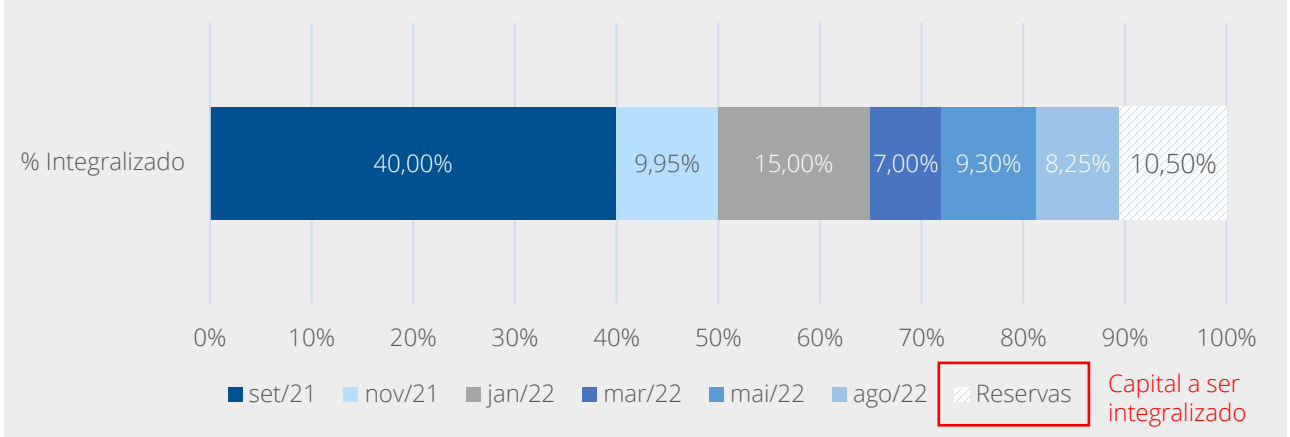
### Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



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

4º 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\$ 44.165.128,94      | <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 Detalhada dos Ativos do Portfolio - Vendido

**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>                                       | Vendido                |
| <b>Participação RBR (\$)</b>                        | \$1.980.000            |
| <b>Participação RBR (%)</b>                         | 85,00%                 |
| <b>TIR (a.a.)</b>                                   | 38,6%                  |
| <b>MOIC</b>   | 1,51 x                 |



**217 Prospect Avenue**

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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Vendido

625 Park Place

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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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.)                                   | 31,3%                       |
| MOIC   | 1,91 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.)                                   | 15,2%                    |
| MOIC   | 1,72 x                   |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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                                       | Estabilizado          |
| Participação RBR (\$)                        | \$1.731.250           |
| Participação RBR (%)                         | 90,00%                |
| TIR (a.a.)                                   | 10,8%                 |
| MOIC   | 1,36 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.)                                   | 41,0%                      |
| MOIC   | 2,26 x                     |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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.)                                   | 15,0%              |
| MOIC   | 1,36 x             |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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.)                                   | 10,9%                 |
| MOIC   | 1,51 x                |



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.)                                   | 29,7%                 |
| MOIC   | 2,23 x                |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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                                       | Estabilizado        |
| Participação RBR (\$)                        | \$4.320.000         |
| Participação RBR (%)                         | 80,00%              |
| TIR (a.a.)                                   | 21,8%               |
| MOIC   | 2,60 x              |



206 West 21st Street

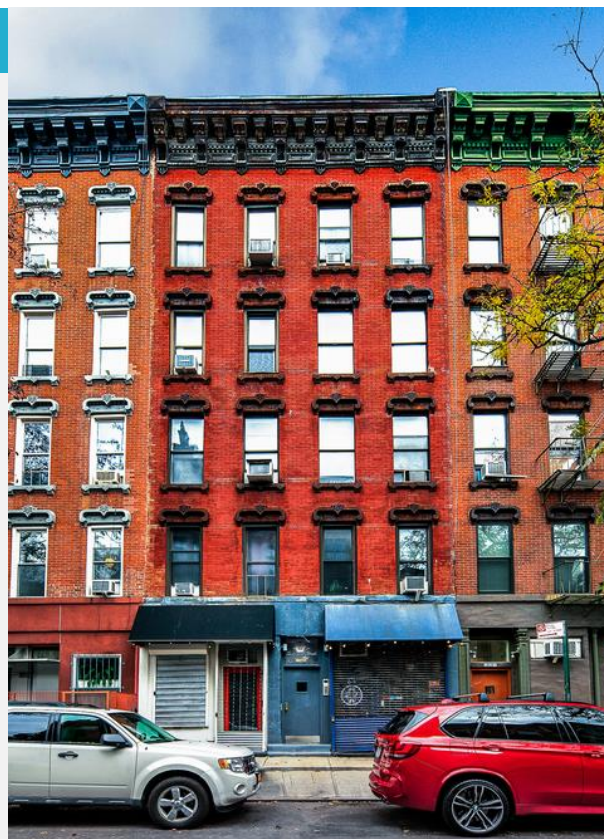
|  |                     |
|--|---------------------|
| Aquisição                                    | fev/22              |
| Localização                                  | Chelsea - Manhattan |
| Preço de Aquisição                           | \$10.000.000        |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 25                  |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)       | 22                  |
| Unidades Varejo                              | 0                   |
| Status                                       | Estabilizado        |
| Participação RBR (\$)                        | \$4.576.500         |
| Participação RBR (%)                         | 80,00%              |
| TIR (a.a.)                                   | 21,0%               |
| MOIC   | 2,42 x              |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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                                       | Estabilizado             |
| Participação RBR (\$)                        | \$1.852.885              |
| Participação RBR (%)                         | 75,00%                   |
| TIR (a.a.)                                   | 30,7%                    |
| MOIC   | 2,92 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.)                                   | 21,4%                   |
| MOIC   | 1,76 x                  |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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                |



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.)                                   | 30,8%                 |
| MOIC   | 2,66 x                |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Estabilizado

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                                       | Estabilizado                |
| Participação RBR (\$)                        | \$3.060.000                 |
| Participação RBR (%)                         | 80,00%                      |
| TIR (a.a.)                                   | 17,4%                       |
| MOIC   | 2,24 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                                       | Estabilizado                |
| Participação RBR (\$)                        | \$2.975.000                 |
| Participação RBR (%)                         | 85,00%                      |
| TIR (a.a.)                                   | 15,5%                       |
| MOIC   | 1,56 x                      |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio - Construção

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.)                                   | 3,5%                   |
| MOIC   | 1,14 x                 |



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.)                                   | 3.6%                        |
| MOIC   | 1,06 x                      |

