

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Dezembro 2022

Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 7,5 bilhões** sob gestão. São 51 profissionais, dos quais 14 sócios, 100% focados na gestão ativa em 5 diferentes estratégias no Brasil e nos EUA:

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

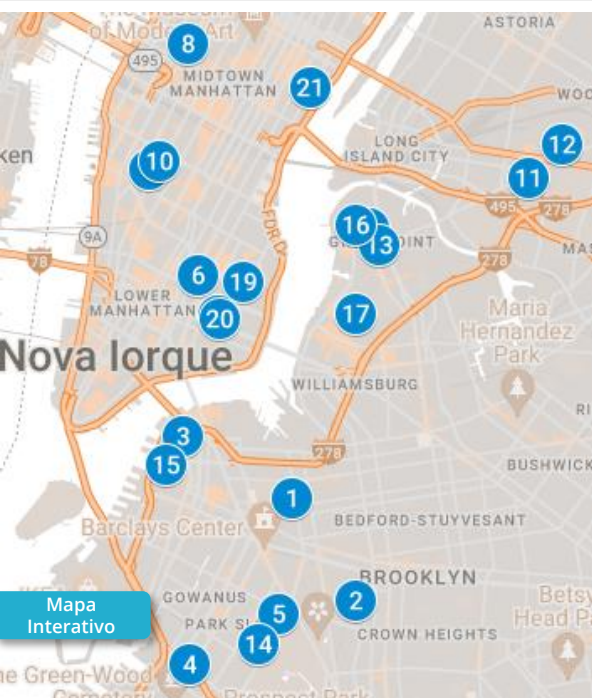
Acesse nosso site
rbrasset.com.br

Fale com o RI
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O ano de 2022 marcou um período de consolidação da cidade de Nova York, que voltou à normalidade depois de ter sido severamente impactada pelo Covid. Empresas, facultades bares, restaurantes, e lojas funcionam normalmente. O turismo, muito dependente de outros países que tiveram mais dificuldades em lidar com o vírus, também já está próximo ao patamar pré-pandemia – os 56,4 milhões de turistas que visitaram a cidade em 2022 representam 85% do patamar observado em 2019.

No mercado imobiliário, a cidade se destaca pelo forte crescimento de aluguel decorrente da queda importante de vacância e perspectiva de baixa oferta nos próximos anos. Em setembro de 2022, os aluguéis da cidade atingiram seu maior patamar histórico, 22,5% acima do número apresentado em fevereiro de 2020, e 47,4% acima do pior momento da crise, em novembro de 2020. A taxa de vacância da cidade, que atingiu 5,2% no final de 2020, agora se encontra em 2,2%, em linha com sua média histórica. Para frente, enxergamos a oferta pressionada por restrições geográficas e regulatórias. Como exemplo, a prefeitura extinguiu um subsídio relevante, não renovou o “421a tax abatement”, o que naturalmente reduz substancialmente o incentivo para construção de novos prédios que anteriormente tinham esse benefício fiscal.



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

Do lado das transações, continuamos observando uma liquidez reduzida no mercado privado, resultado da maior volatilidade no cenário macro, em especial o aumento de juros – o yield da Treasury de 10 anos iniciou o ano de 2022 em 0,9% e terminou em 3,8%. No entanto, no final de 2022 começamos a observar ajustes de preço que hoje se encontram entre 5 e 10% abaixo do início de 2022. Ao mesmo tempo, vimos compradores institucionais e famílias estrangeiras buscando ativos em regiões nobres de Manhattan e Brooklyn, pagando um prêmio por produtos reformados e locados. Na nossa visão, o ano de 2023 será uma excelente janela para aquisição, não só os preços estão mais atrativos, mas ainda tem um pequeno espaço para queda adicional. Temos visto um “deal flow” muito intenso nos últimos 5 meses, ainda com poucas boas opções. Estamos fazendo um filtro rigoroso dos melhores projetos, comprando a múltiplos atrativos em regiões premium do Brooklyn e Manhattan. Buscaremos ter uma exposição maior em Manhattan dado a sua maior resiliência e liquidez de mercado no RBR Club II.

Portfólio Atual | 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\$)	YoC ²	MOIC ¹	TIR ¹ (a.a.)
233 Clermont Ave.	Brooklyn	Em obras	\$3.000.000	4	4	0	0	90%	\$3.000.000	5,8%	1,15x	7,0%
625 Park Pl.	Brooklyn	Vendido	\$1.950.000	4	4	0	0	90%	\$1.402.500	-	1,41x	34,5%
70 Middagh St.	Brooklyn	Estabilizado	\$4.500.000	11	9	2	0	80%	\$2.222.816	7,4%	2,09x	40,1%
217 Prospect Ave.	Brooklyn	Vendido	\$1.800.000	3	3	0	0	92%	\$1.010.000	-	1,22x	17,3%
904 President St.	Brooklyn	Em obras	\$3.400.000	10	7	3	0	90%	\$1.731.250	6,3%	1,43x	13,5%
3rd Street Portfólio	Manhattan	Estabilizado	\$49.500.000	71	58	13	0	26%	\$4.000.000	4,9%	1,43x	10,2%
972 Manhattan Ave	Brooklyn	Estabilizado	\$9.600.000	29	20	4	5	75%	\$4.242.775	7,4%	2,06x	26,2%
408 West 46th St.	Manhattan	Estabilizado	\$3.800.000	5	5	0	0	90%	\$1.507.500	7,8%	2,49x	46,0%
228 West 18th St.	Manhattan	Em obras	\$10.200.000	24	18	4	2	80%	\$4.320.000	7,4%	2,57x	22,6%
206 West 21st St.	Manhattan	Em obras	\$10.000.000	47	25	22	0	80%	\$4.576.500	8,4%	1,61x	17,7%
47-45 43rd St.	Queens	Estabilizado	\$1.950.000	6	6	0	0	90%	\$928.125	6,4%	1,80x	33,9%
41-27 49th St.	Queens	Estabilizado	\$2.150.000	6	5	1	0	90%	\$900.000	6,0%	1,39x	15,5%
32 Pierrepont St.	Brooklyn	Em obras	\$4.200.000	5	5	0	0	90%	\$2.200.000	5,3%	1,31x	16,8%
311 Eckford St.	Brooklyn	Estabilizado	\$3.300.000	8	8	0	0	90%	\$1.312.500	7,7%	1,94x	19,2%
507 8th Ave.	Brooklyn	Em obras	\$3.950.000	5	5	0	0	90%	\$1.661.333	5,7%	1,49x	11,7%
150 North 9th	Brooklyn	Em obras	\$4.700.000	8	7	1	0	85%	\$2.103.750	5,9%	1,46x	13,9%
79 Clinton	Manhattan	Em obras	\$8.300.000	23	13	7	3	80%	\$3.060.000	7,8%	2,00x	15,2%
627 East 6th	Manhattan	Em obras	\$5.650.000	10	8	0	2	75%	\$1.852.885	7,0%	2,20x	21,8%
111 Huron	Brooklyn	Em obras	\$5.900.000	8	8	0	0	85%	\$2.256.250	5,9%	1,49x	16,6%
86 Clinton	Manhattan	Em obras	\$9.200.000	20	15	3	2	85%	\$2.975.000	5,5%	1,68x	20,4%
355 East 50th	Manhattan	Em obras	\$4.500.000	8	7	0	1	85%	\$1.980.000	6,0%	1,80x	22,0%
Consolidado			\$151.550.000	315	240	60	15	83%	\$49.243.184	6,8%	1,75x	17,2%

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.

(1) TIR e MOIC Pré pagamento de Performance RBR e Impostos, exceto para a linha "Consolidado", que considera o pagamento de Taxa de Performance.
 (2) Yield on Cost (YoC) projetado para os próximos 12 meses, nos projetos. Para projetos ainda em obra, o número é referente aos primeiros 12 meses após a estabilização do ativo. Projetos vendidos não são considerados na conta consolidada.

Portfólio Atual | RBR CLUB II

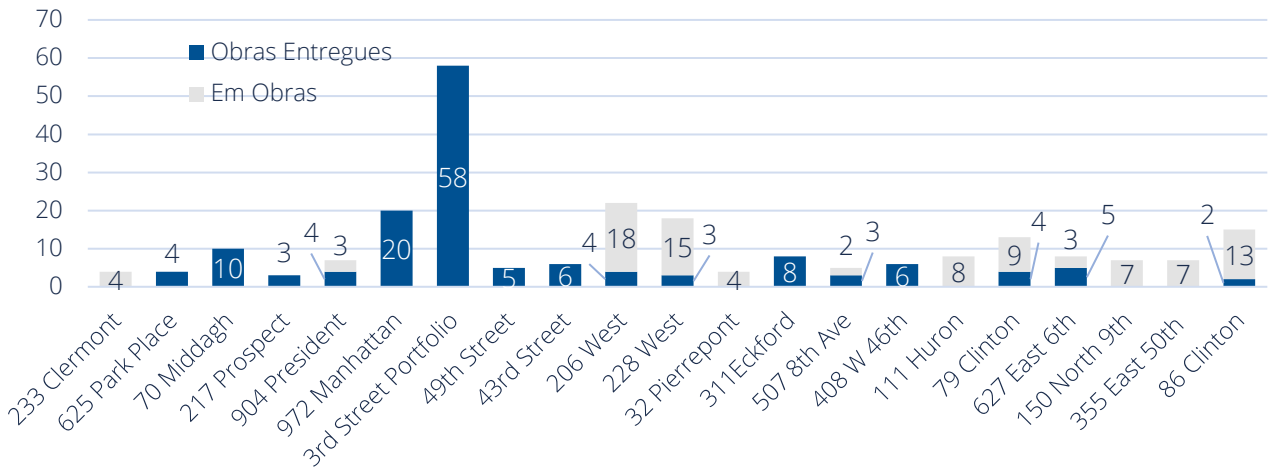
Terminamos o ano de 2022 com 21 projetos investidos (23 prédios), sendo 2 vendidos, 8 estabilizados, e 12 em fase de construção.

Em dezembro, finalizamos o **refinanciamento** do ativo **972 Manhattan Avenue**, realizando uma **distribuição de 43,9% do equity investido no projeto**, correspondente a **3,5%** do capital comprometido do fundo. Esse projeto foi 100% entregue em setembro, e após a estabilização do ativo com aluguéis brutos 33% acima do projetado, optamos pelo refinanciamento – a melhor proposta foi do Amalgamated Bank que nos ofereceu um principal de \$12.500.000 a uma **taxa de juros fixa de 4,67% a.a.** para um prazo de **5 anos**.

Para o 1º trimestre, vamos distribuir **2,3%** do capital comprometido referente à **venda do 217 Prospect Avenue** – traremos mais informações sobre o projeto em novo relatório nas próximas semanas. Seguimos em conversas com bancos para refinanciamento de mais ativos, bem como explorando alternativas de vendas específicas dado o momento mais desafiador para reciclagem do portfólio. Ainda projetamos devolução de capital ao longo do ano de aluguel e potencialmente refinanciamento/venda.

Ao longo do 4º trimestre de 2022 realizamos a **entrega de dois projetos**: o **311 Eckford Street** e o **217 Prospect Avenue**. Ambos os ativos atingiram aluguéis acima do esperado. Também **concluimos obras** em múltiplos apartamentos dos projetos 79 Clinton Street, 86 Clinton Street, 228 West 18th Street, 206 West 21st Street, 507 8th Avenue, 904 President Street, e 627 East 6th Street. As obras desses ativos não foram integralmente concluídas pois são ativos adquiridos gerando renda, estabilizados, no momento da aquisição, e por isso precisamos esperar o vencimento dos contratos de aluguel para dar início a obras.

Controle de Unidades em Obra

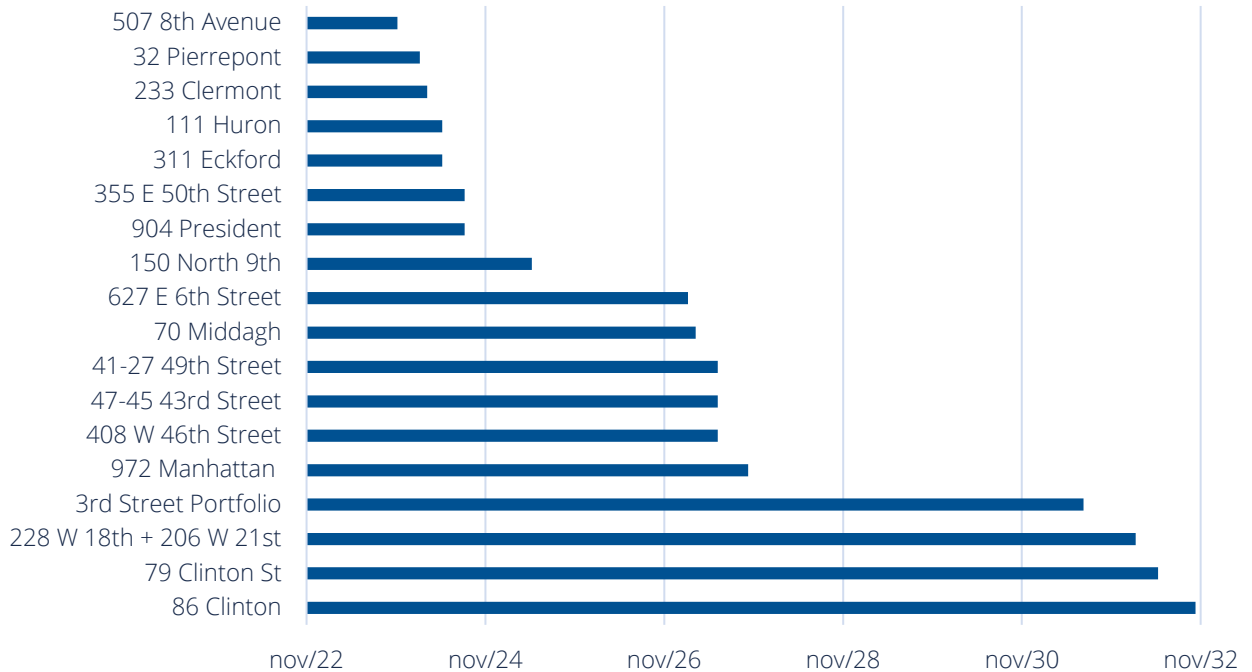


A ocupação do portfólio estabilizado do Club II ao final de dezembro era de 100%. Das 238 unidades “free market” adquiridas, 145 já foram reformadas (61%) dentro do “budget” e à frente do nosso business plan. Ao longo do 1º trimestre de 2023, planejamos entregar mais três ativos: **355 East 50th Street**, **111 Huron Street** e **150 North 9th Street**, e também reformar mais unidades nos ativos 79 Clinton Street, 86 Clinton Street, 228 West 18th Street, 206 West 21st Street, 507 8th Avenue e 904 President.

Considerando o portfólio consolidado do RBR Club II, a exposição final do fundo ficou dividida 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 Atual | RBR CLUB II

Prazos de Financiamento



Do lado de endividamento, o portfólio está bem posicionado, com uma taxa média de juros de 5,06% a.a., e um prazo médio de 5,96 anos. A única expiração de 2023 será em dezembro, no ativo 507 8th Avenue – um bridge loan que pretendemos refinanciar após o término das obras no 1º trimestre de 2023, alongando seu prazo e diminuindo o custo da dívida.

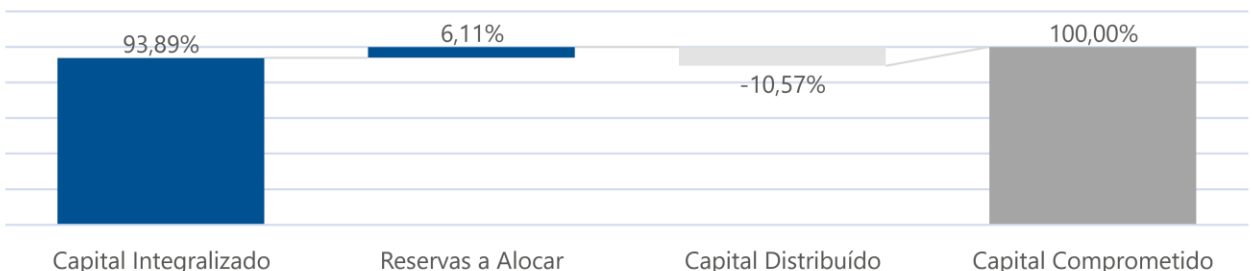
Ao final de 2022, dos 18 empréstimos vigentes, 14 possuíam taxas pré-fixadas, e apenas quatro tinham taxas pós-fixadas (todos esses bridge loans, com ativos em fase de obra). Dentre os projetos com taxa pré-fixada, a taxa média de juros era de 4,24% a.a., enquanto esse número era de 8,21% a.a. para os pós-fixados.

Alocação RBR CLUB II

Considerando o veículo offshore, em dezembro de 2022, o RBR Club II já havia chamado **93,89%** do capital comprometido. A última chamada de capital do fundo aconteceu em agosto de 2022.

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

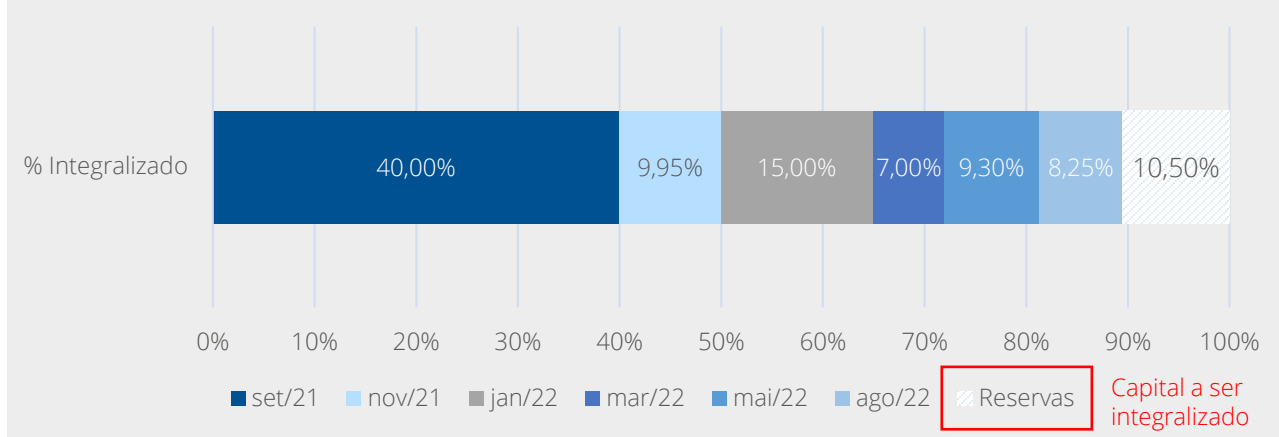
Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Dezembro 2022

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\$ 46.905.788,04	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 Geral dos Ativos do Portfolio

233 Clermont Ave.

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.)	7,00%
MOIC	1,15 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.)	34,53%
MOIC	1,41 x



Visão Geral dos Ativos do Portfólio

70 Middagh St.

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.)	40,12%
MOIC	2,09 x



217 Prospect Ave.

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.)	17,27%
MOIC	1,22 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

904 President St.

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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.731.250
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	13,49%
MOIC	1,43 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.)	10,17%
MOIC	1,43 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

972 Manhattan Ave.

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.)	26,19%
MOIC	2,06 x



408 West 46th St.

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.)	45,98%
MOIC	2,49 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

228 West 18th St.

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.)	22,58%
MOIC	2,57 x



206 West 21st St.

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.)	17,66%
MOIC	1,61 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.)	33,88%
MOIC	1,80 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.)	15,47%
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.)	16,84%
MOIC	1,31 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.)	19,20%
MOIC	1,94 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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.661.333
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	11,68%
MOIC	1,49 x



150 North 9th

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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$2.103.750
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	13,92%
MOIC	1,46 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

79 Clinton St.

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.)	15,17%
MOIC	2,00 x



627 East 6th

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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.852.885
Participação RBR (%)	75,00%
TIR (a.a.)	21,85%
MOIC	2,20 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

111 Huron St.

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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$2.256.250
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	16,64%
MOIC	1,49 x



86 Clinton St.

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.)	20,37%
MOIC	1,68 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

355 East 50th

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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.980.000
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	21,96%
MOIC	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>

