

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Janeiro 2022

Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente 100% focada em gestão de ativos imobiliários no Brasil e no exterior com aproximadamente **R\$ 6,5 bilhões** sob gestão. São 48 profissionais, dos quais 13 sócios, 100% focados na gestão ativa em 5 diferentes estratégias no Brasil e nos EUA:

Desenvolvimento

Crédito Imobiliário

Properties/Renda

Multiestratégia

Investimentos Internacionais

Acesse nosso site

rbrasset.com.br

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

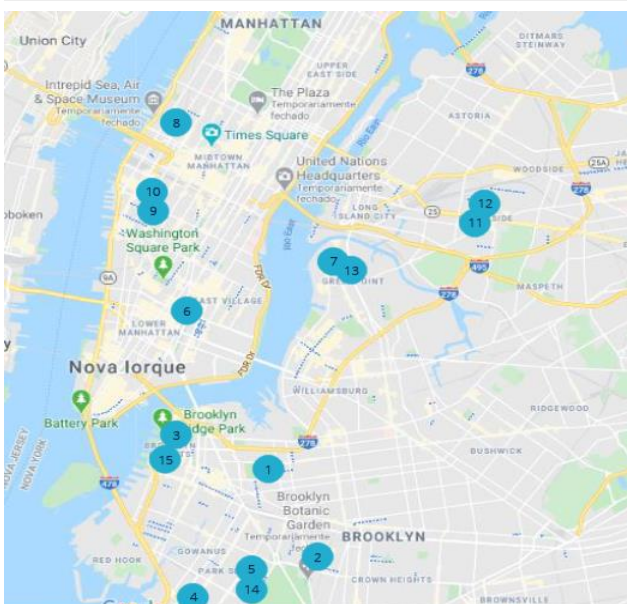
Visão Geral do Mercado

O ano de 2021 foi de forte recuperação para a cidade de Nova Iorque. O decreto do fim das restrições da pandemia no meio do ano levou a normalização das atividades da cidade. O segundo semestre foi especialmente caracterizado por um setor imobiliário bastante aquecido. Vimos um fluxo de retorno para Nova Iorque com a volta às aulas presenciais universitárias, empresas que passaram a adotar o formato híbrido de trabalho presencial e o turismo também passou a dar sinais de retomada ganhando tração no final do ano. Nesse contexto, o mercado residencial foi o mais beneficiado, demanda atingiu níveis inéditos - mercados residenciais de Brooklyn e Manhattan já observam aluguéis e transações acima dos patamares pré-COVID.

A vacância de prédios *multifamily* em Manhattan, que havia atingido o alto patamar de 6,1% em outubro de 2020, caiu para 1,7% ao final de 2021, número inferior ao nível de vacância pré-pandemia. Além disso, o aluguel médio do bairro chegou a \$4.400, 13% acima do ano anterior e já superior a 2019. O Brooklyn, que foi o mercado mais resiliente durante a crise, também teve um aumento de 5% na média dos aluguéis, atingindo \$3.290 - esse número foi bem mais acentuado nas melhores regiões do bairro, onde o aluguel já supera substancialmente o ano de 2019.

Localização dos Ativos:

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



Visão Geral do Mercado

Além dos dados positivos, o interesse de grandes organizações também mostra confiança no crescimento da cidade. Em 2021, empresas de tecnologia como Google e Facebook alugaram mais espaços de escritório em Nova Iorque, e grandes firmas de investimento como Blackstone e Brookfield adquiriram ativos relevantes em Manhattan.

Nas últimas semanas de 2021, Nova Iorque sofreu com uma onda de infecções da variante Omicron, com o número de casos de COVID batendo recordes diários em janeiro de 2022. O número de mortes, no entanto, ficou bem abaixo da onda inicial em 2020, e já mostra uma tendência de queda importante. As restrições têm sido mínimas, e continuamos a observar liquidez e demanda no mercado. Vale ressaltar que, até agora, não tivemos nenhum tipo de paralisação em nossas obras por tais motivos.

Portfólio Atual | RBR CLUB II

| | Distrito | Bairro | Status | Preço de Aquisição | # de Unidades | Unidades com Aluguel a Valor de Mercado* | Unidades com Aluguel Estabilizado* | Unidades de Varejo/Comércio | Participação RBR (%) | Participação RBR (\$) |
|----------------------|-----------|------------------|--------------|----------------------|---------------|--|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| 233 Clermont Ave. | Brooklyn | Fort Greene | Em obras | \$3,000,000 | 4 | 4 | 0 | 0 | 95% | \$3,000,000 |
| 625 Park Place | Brooklyn | Crown Heights | Em obras | \$1,950,000 | 4 | 4 | 0 | 0 | 94% | \$1,402,500 |
| 70 Middagh St. | Brooklyn | Brooklyn Heights | Estabilizado | \$4,500,000 | 10 | 10 | 0 | 0 | 80% | \$2,070,816 |
| 217 Prospect Ave. | Brooklyn | Park Slope | Em obras | \$1,800,000 | 3 | 3 | 0 | 0 | 92% | \$1,010,000 |
| 904 President St. | Brooklyn | Park Slope | Em obras | \$3,400,000 | 10 | 7 | 3 | 0 | 90% | \$1,827,321 |
| 3rd Street Portfolio | Manhattan | East Village | Estabilizado | \$49,500,000 | 71 | 58 | 13 | 0 | 22% | \$4,000,000 |
| 972 Manhattan Ave. | Brooklyn | Greenpoint | Diligência | \$9,600,000 | 29 | 20 | 4 | 5 | 85% | \$4,080,000 |
| 408 West 46th St. | Manhattan | Hell's Kitchen | Em obras | \$3,800,000 | 5 | 5 | 0 | 0 | 90% | \$1,507,500 |
| 228 West 18th St. | Manhattan | Chelsea | Diligência | \$10,200,000 | 24 | 18 | 4 | 2 | 80% | \$3,650,000 |
| 206 West 21st St. | Manhattan | Chelsea | Diligência | \$10,000,000 | 47 | 25 | 22 | 0 | 80% | \$3,650,000 |
| 47-45 43rd Street | Queens | Sunnyside | Em obras | \$1,950,000 | 6 | 6 | 0 | 0 | 90% | \$928,125 |
| 41-27 49th Street | Queens | Sunnyside | Em obras | \$2,150,000 | 6 | 5 | 1 | 0 | 90% | \$900,000 |
| 32 Pierrepont Street | Brooklyn | Brooklyn Heights | Diligência | \$4,200,000 | 5 | 5 | 0 | 0 | 90% | \$2,300,000 |
| 311 Eckford Street | Brooklyn | Greenpoint | Diligência | \$3,300,000 | 8 | 8 | 0 | 0 | 90% | \$1,700,000 |
| 507 8th Avenue | Brooklyn | Park Slope | Em obras | \$3,950,000 | 5 | 5 | 0 | 0 | 90% | \$1,661,333 |
| Total/Média | | | | \$113.300.000 | 237 | 183 | 47 | 7 | 84% | \$33.687.595 |

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

Portfólio Atual | RBR CLUB II

Terminamos o ano de 2021 com 15 projetos aprovados, sendo 2 já estabilizados, 8 em obras, e 5 em fase de diligência.

Dos projetos em fase de obras, estimamos que serão feitas 4 entregas ainda no primeiro trimestre de 2022 – 625 Park Place, 47-45 43rd Street, 41-27 49th Street e 408 West 46th. As demais obras estão em período inicial e deverão ter sua conclusão no segundo trimestre deste ano.

O fluxo de projetos segue forte. Mantemos a nossa postura conservadora de fazer o underwriting dos projetos independentemente do momento mais otimista do mercado, bem como buscando somente os ativos que representem a melhor relação risco-retorno e adequada diversificação geográfica do Portfólio.

Nesse sentido, o Club II já detém exposição a 238 apartamentos na cidade de Nova Iorque, divididos entre 3 distritos (Brooklyn, Manhattan e Queens) e em 9 submarkets diferentes. Até o momento, a equipe de gestão da RBR já analisou mais de 60 possíveis investimentos, que totalizam cerca de US\$ 300 milhões em equity e quase US\$ 1 bilhão em custo total.

Entre as propriedades sob gestão, focamos em ter a maior concentração possível em unidades free market (sem limitação no aumento de aluguel), em detrimento de unidades rent stabilized e espaços de retail. Do portfólio atual, 78% das unidades são free market, 19% são rent stabilized e 3% são retail – a receita de apartamentos free market responde por 87% do Club II. Essa exposição maior em unidades sem regulação nos permite maximizar a receita do ativo e aumentar a liquidez das propriedades no momento do desinvestimento.

A ocupação do nosso portfólio estabilizado, ao final de 2021, era de 100%. No ativo da 3rd Street em East Village (Manhattan), fizemos diversas renovações de contrato de aluguel com inquilinos logo após a aquisição do ativo, levando os aluguéis deprimidos pela pandemia à níveis de mercado e acima do nosso business plan. No 70 Middagh, passamos pelo processo inicial de lease-up do ativo em novembro, locamos todas as unidades por valores acima do projetado. Abaixo, entramos em mais detalhes sobre esse projeto.

Tese de Investimentos 70 Middagh St. | Brooklyn Heights

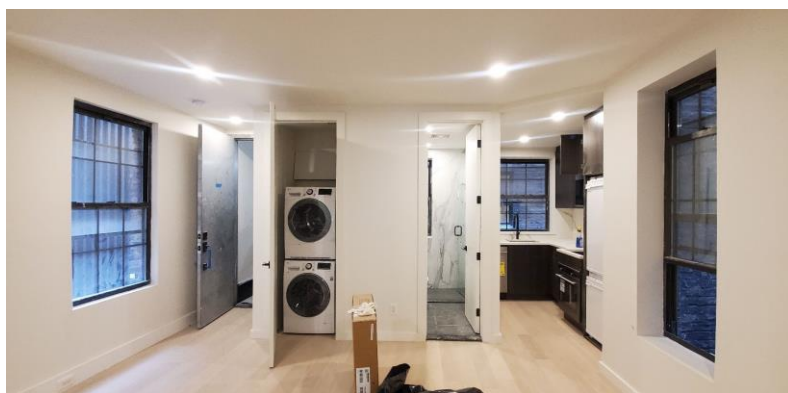
Em novembro, tivemos a primeira entrega do Portfólio. O 70 Middagh, ativo adquirido em junho, terminou a obra um mês antes do prazo estipulado e dentro do orçamento previsto. Após a finalização da obra, conseguimos alugar todas as unidades num prazo recorde de duas semanas, atingindo aluguéis 10% acima do projetado.

Esse ativo representa uma tese de sucesso comprovando a gestão ativa da RBR: adquirimos o ativo com 11 unidades residenciais, sendo duas ocupadas por inquilinos com aluguéis estabilizados. A partir de conversas com o nosso parceiro local vimos uma oportunidade de pagar um valor justo para esses dois inquilinos (*buyout*) para vagarem os apartamentos e, em paralelo, ajudá-los com a mudança com objetivo de ter um prédio 100% vago. Assim, pudemos fazer uma obra substancial, conhecida como '*sub-rehab*', e conseguimos converter essas unidades reguladas para apartamentos, cobrando aluguéis a valores de mercado. Não obstante, combinamos duas unidades do prédio (aumentando a área útil e maximizando a receita) em uma, o que faz com que o ativo agora tenha 10 unidades e seja elegível a um grande benefício fiscal, portanto, maior valor ao cotista do Club II.

Case Study | 70 Middagh St. | Brooklyn Heights



Em janeiro de 2022, com o ativo 100% ocupado, a RBR fez uma análise extensa dos próximos passos com o ativo. Conversamos com corretores e pedimos algumas indicações do valor de venda do ativo, porém julgamos que a opção mais vantajosa neste momento é o refinanciamento, já que acreditamos bastante no potencial de aumento de receita da propriedade e maior destrava de valor. Avaliaremos no meio tempo possíveis propostas de venda do ativo.



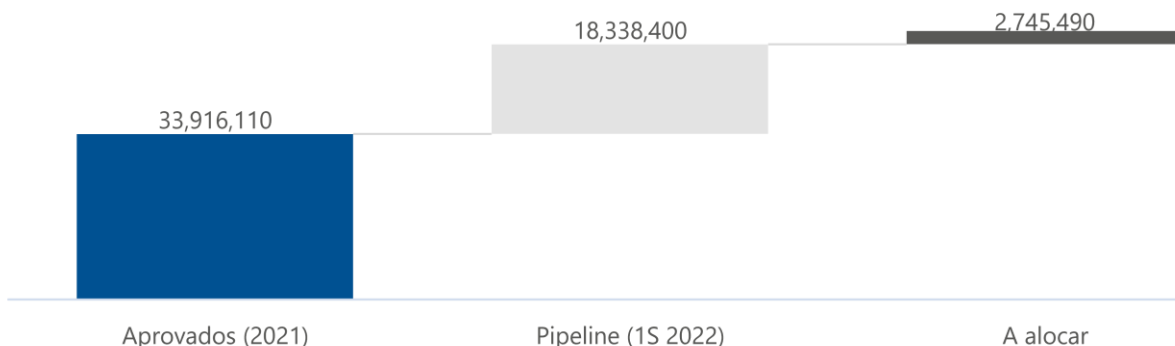
Alocação RBR CLUB II

Até o final de janeiro, o Club II já havia chamado 65% do capital comprometido. No momento, temos um pipeline robusto de projetos que permitirá alocarmos os recursos ao longo dos próximos meses, com destaque para 4 projetos já aprovados nesse mês num total de US\$ 8,3 milhões.

Esperamos realizar mais duas chamadas de capital ao longo dos próximos 3 meses para realizar esses novos investimentos aprovados, concluindo a alocação do RBR Club II ainda no primeiro semestre de 2022.

Do lado das distribuições, temos a intenção de fazer o primeiro retorno de capital aos investidores até abril, após a concretização do refinanciamento do ativo 70 Middagh.

Alocação RBR Club II considerando o veículo internacional



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

217 Prospect Avenue

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Aquisição | Oct-21 |
| Localização | Park Slope, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$1,800,000 |
| Unidades | 3 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 27% |
| Participação RBR (\$) | \$1,010,000 |
| Participação RBR (%) | 92% |
| TIR | 15.7% |
| MOIC | 1,52x |
| Prazo | 36 meses |



904 President Street

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Aquisição | Oct-21 |
| Localização | Park Slope, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,400,000 |
| Unidades | 10 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 34% |
| Participação RBR (\$) | \$1,827,321 |
| Participação RBR (%) | 90% |
| TIR | 18.4% |
| MOIC | 1,63x |
| Prazo | 36 meses |

Visão Geral dos Ativos do Portfolio

70 Middagh Street

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Aquisição | Jun-21 |
| Localização | Brooklyn Heights, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$4,500,000 |
| Unidades | 10 |
| Status | Estabilizado |
| Progresso de Obras | 100% |
| Participação RBR (\$) | \$2,070,816 |
| Participação RBR (%) | 80% |
| TIR | 19.1% |
| MOIC | 1,63x |
| Prazo | 36 meses |



233 Clermont Avenue

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Aquisição | Apr-21 |
| Localização | Fort Greene, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,000,000 |
| Unidades | 4 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 22% |
| Participação RBR (\$) | \$3,000,000 |
| Participação RBR (%) | 95% |
| TIR | 17.0% |
| MOIC | 1,61x |
| Prazo | 36 meses |



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

625 Park Place

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Aquisição | Apr-21 |
| Localização | Crown Heights, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$1,950,000 |
| Unidades | 4 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 87% |
| Participação RBR (\$) | \$1,402,500 |
| Participação RBR (%) | 93% |
| TIR | 16.7% |
| MOIC | 1,68x |
| Prazo | 36 meses |



408 West 46th Street

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Aquisição | Oct-21 |
| Localização | Hell's Kitchen, Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$3,800,000 |
| Unidades | 5 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 77% |
| Participação RBR (\$) | \$1,507,500 |
| Participação RBR (%) | 80% |
| TIR | 15.0% |
| MOIC | 1,92x |
| Prazo | 48 meses |

Visão Geral dos Ativos do Portfolio

47-45 43rd Street

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Aquisição | Nov-21 |
| Localização | Sunnyside, Queens |
| Preço de Aquisição | \$1,950,000 |
| Unidades | 6 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 92% |
| Participação RBR (\$) | \$928,125 |
| Participação RBR (%) | 90% |
| TIR | 16.9% |
| MOIC | 2,05x |
| Prazo | 60 meses |



41-27 49th Street

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Aquisição | Dec-21 |
| Localização | Sunnyside, Queens |
| Preço de Aquisição | \$2,150,000 |
| Unidades | 6 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 96% |
| Participação RBR (\$) | \$900,000 |
| Participação RBR (%) | 90% |
| TIR | 16.9% |
| MOIC | 1,95x |
| Prazo | 60 meses |

Visão Geral dos Ativos do Portfolio

507 8th Avenue

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Aquisição | Dec-21 |
| Localização | Park Slope, Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,950,000 |
| Unidades | 5 |
| Status | Em obras |
| Progresso de Obras | 39% |
| Participação RBR (\$) | \$1,661,333 |
| Participação RBR (%) | 90% |
| TIR | 16.2% |
| MOIC | 1,80x |
| Prazo | 48 meses |



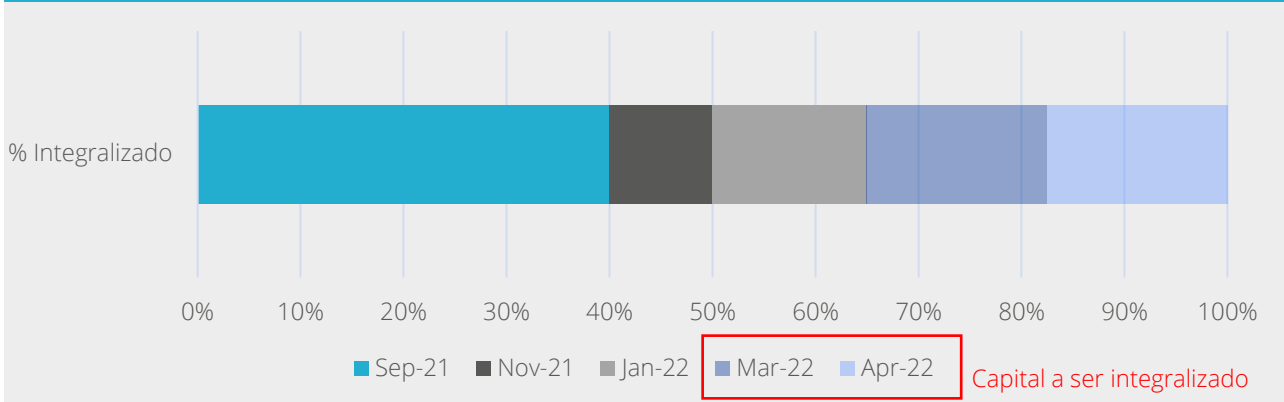
3rd Street Portfolio

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Aquisição | Aug-21 |
| Localização | East Village, Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$49,500,000 |
| Unidades | 71 |
| Status | Estabilizado |
| Progresso de Obras | 100% |
| Participação RBR (\$) | \$4,000,000 |
| Participação RBR (%) | 22% |
| TIR | 16.8% |
| MOIC | 1,77x |
| Prazo | 48 meses |

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Janeiro | 2022

Expectativa de Chamada de Capital



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\$ 32.320.586,17 | 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>

