

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Junho 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

Multiestratégia

Investimentos Internacionais

Infraestrutura

Acesse nosso site

rbrasset.com.br

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O primeiro semestre de 2022 marcou a contínua recuperação da cidade de Nova Iorque no pós-pandemia. Com isso, pudemos observar uma onda de pessoas voltando à cidade, de modo que os preços dos aluguéis residenciais seguiram fortes, apesar da taxa de ocupação dos escritórios estar baixa. Interessante notar que boa parte dessas pessoas voltaram à cidade mesmo com seu trabalho sendo remoto, mostrando a preferência por morar em Manhattan ou Brooklyn e não em praças mais afastadas. Quando a ocupação dos escritórios aumentar, acreditamos que iremos observar uma nova onda de pessoas se mudando para a cidade.

Ao final do mês de junho, a vacância de apartamentos em Manhattan estava em 1,77%, versus 4,69% 12 meses atrás e 6,14% em outubro de 2020, quando atingiu o pico histórico durante a pandemia causada pela Covid-19. Isso só prova novamente o quão resiliente a cidade de Nova Iorque é mesmo após ter passado por outras crises como do sub-prime em 2008 e atentado ao World Trade Center em 2001. Os números de aluguéis também impressionam. Em Manhattan o aluguel médio atingiu \$4.050 em junho, 24,7% acima do mesmo período em 2021, enquanto no Brooklyn, esse aumento foi de 22% no mesmo período de comparação.



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 | | |

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Junho 2022

Visão Geral do Mercado

Da perspectiva de liquidez, houve queda importante do número de transações em virtude dos efeitos da política monetária e da volatilidade dos juros americanos ao longo do ano. Os vendedores permanecem ancorados nos preços praticados alguns meses atrás ao passo que os compradores buscam desconto dado o aumento do custo de capital – leia-se dívida mais cara – exemplo disso foram os descontos que obtivemos em dois ativos que ainda não fizemos o *closing*, como o 86 Clinton Street e o 355 E 50th Street. Para os próximos meses esperamos queda de preços dos ativos, tendo em vista a necessidade de refinanciamento das dívidas correntes, fim do período de desinvestimento de fundos privados, e encarecimento de dívidas “floating rate” ligadas a ativos já adquiridos.

Para nossa estratégia de desinvestimento dos ativos do portfolio, continuamos notando uma demanda resiliente de institucionais e famílias estrangeiras por ativos reformados em localizações premium. Grande parte desses compradores adquirem os ativos sem alavancagem e tem uma visão de longo prazo, mostrando-se menos sensíveis à incerteza do mercado de juros.

Portfolio 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)	MOIC ¹	TIR ¹ (a.a.)
233 Clermont Ave.	Brooklyn	Em obras	\$3.000.000	4	4	0	0	90%	\$3.000.000	1,39 x	18,9%
625 Park Pl.	Brooklyn	Vendido	\$1.950.000	4	4	0	0	90%	\$1.402.500	1,33 x	27,7%
70 Middagh St.	Brooklyn	Estabilizado	\$4.500.000	11	9	2	0	80%	\$2.222.816	2,09 x	39,5%
217 Prospect Ave.	Brooklyn	Em obras	\$1.800.000	3	3	0	0	92%	\$1.010.000	1,41 x	39,9%
904 President St.	Brooklyn	Em obras	\$3.400.000	10	7	3	0	90%	\$1.731.250	1,29 x	11,8%
3rd Street Portfolio	Manhattan	Estabilizado	\$49.500.000	71	58	13	0	26%	\$4.000.000	1,43 x	10,3%
972 Manhattan Ave	Brooklyn	Em obras	\$9.600.000	29	20	4	5	75%	\$4.242.775	1,39 x	16,7%
408 West 46th St.	Manhattan	Estabilizado	\$3.800.000	5	5	0	0	90%	\$1.507.500	2,73 x	51,1%
228 West 18th St.	Manhattan	Em obras	\$10.200.000	24	18	4	2	80%	\$4.320.000	2,72 x	23,7%
206 West 21st St.	Manhattan	Em obras	\$10.000.000	47	25	22	0	80%	\$4.576.500	1,81 x	22,3%
47-45 43rd St.	Queens	Estabilizado	\$1.950.000	6	6	0	0	90%	\$928.125	1,78 x	33,3%
41-27 49th St.	Queens	Estabilizado	\$2.150.000	6	5	1	0	90%	\$900.000	1,34 x	13,6%
32 Pierrepont St.	Brooklyn	Em obras	\$4.200.000	5	5	0	0	90%	\$2.200.000	1,45 x	13,2%
311 Eckford St.	Brooklyn	Em obras	\$3.300.000	8	8	0	0	90%	\$1.312.500	2,46 x	25,2%
507 8th Ave.	Brooklyn	Em obras	\$3.950.000	5	5	0	0	90%	\$1.661.333	1,71 x	17,0%
150 North 9th	Brooklyn	Em obras	\$4.700.000	8	7	1	0	85%	\$2.103.750	1,49 x	14,2%
79 Clinton	Manhattan	Em obras	\$8.300.000	23	13	7	3	80%	\$3.060.000	2,15 x	16,7%
627 East 6th	Manhattan	Em obras	\$5.650.000	10	8	0	2	75%	\$1.852.885	2,25 x	22,4%
111 Huron	Brooklyn	Em obras	\$5.900.000	8	8	0	0	85%	\$2.256.250	1,55 x	15,8%
86 Clinton St.	Manhattan	Due diligence	\$9.200.000	20	15	3	2	85%	\$3.043.114	1,80 x	21,6%
355 East 50th	Manhattan	Due diligence	\$4.500.000	8	7	0	1	85%	\$2.328.284	1,68 x	21,0%
Total/Média			\$151.550.000	315	240	60	15	83%	\$49.659.582	1,79x	21,0%

(¹) TIR e MOIC Pré pagamento de Performance RBR e 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 Atual | RBR CLUB II

Terminamos o segundo trimestre de 2022 com 21 projetos aprovados, sendo 5 entregues e com aluguéis estabilizados, 13 em obras, 2 em fase de diligência e 1 já vendido.

Durante o 2º trimestre, realizamos a entrega de quatro projetos: 625 Park Place, 41-27 49th Street, 47-45 43rd Street e 408 West 46th Street. Em todos fizemos a locação das unidades em menos de duas semanas, atingindo a estabilização dos ativos. Para o terceiro trimestre, temos mais duas entregas planejadas: 217 Prospect Avenue e 972 Manhattan Avenue. Ambos os projetos estão em fase final de obras, e temos a expectativa de fazer a locação completa dos dois durante o período. Importante notar que nenhum dos projetos apresentou estouro de obra; Pelo contrário, tivemos superávit no orçamento, como por exemplo, o 972 Manhattan Ave.

Adicionalmente, aprovamos mais 6 projetos para o portfólio do RBR Club II durante o período: 150 North 9th Street, 79 Clinton Street, 627 East 6th Street, 111 Huron Street, 86 Clinton Street e 355 East 50th Street, dos quais, para os quatro primeiros, já completamos a aquisição, e os dois posteriores estão em fase final de diligência, e seus *closings* deverão acontecer até o final de setembro.

O trimestre passado também marcou os primeiros retornos de capital do fundo: concretizamos a venda do 625 Park Place, gerando uma TIR de **27,7%** e um MOIC de **1,33x**, e o refinanciamento do 70 Middagh, retornando mais de 64% do capital investido no projeto para os investidores (*vide fluxo de capital na próxima página*). Para o 3º trimestre, já temos outros refinanciamentos encaminhados: 408 West 46th Street, 47-45 43rd Street e 41-27 49th Street. Os três projetos geraram uma devolução de capital durante o mês de agosto de aproximadamente 1,7% do capital comprometido no veículo BVI do RBR Club II.

Após as novas adições ao portfólio, nossa exposição segue bem dividida entre Brooklyn (48,3%) e Manhattan (47,9%) e com dois ativos na região do Queens (3,8%). Dentre os bairros, a maior concentração do portfólio está na região de Greenpoint (16,7%), no Brooklyn.

A ocupação das unidades prontas do portfólio ao final de junho, era de 99% (98 apartamentos). No ativo mais representativo, o 3rd Street Portfolio (58 apartamentos com aluguel a valor de mercado – *free market*), já começamos a fazer as primeiras renovações de aluguel desde que assumimos o ativo, e o aumento médio obtido tem sido acima de 15% em relação ao aluguel anterior.

Case Study | 408 West 46th St. | Hell's Kitchen

Adquirimos o ativo 408 West 46th Street, no Hell's Kitchen, em outubro de 2021. O prédio foi detido por uma família por mais de uma década, e estava mal administrado e em condições bastante deterioradas - o que nos proporcionou a possibilidade de comprá-lo totalmente vago. Apesar do estado da propriedade, víamos um grande valor em sua localização: muito próxima à Midtown Manhattan, e também por ser um ativo sem exposição a unidades reguladas ou espaços de varejo, uma raridade no mercado de Nova Iorque.

O ativo foi comprado por \$3.800.000, um valor de \$628 psf (preço por pé quadrado), valor significativamente abaixo das transações comparáveis na região e do custo de reposição do prédio. Adicionamos mais \$1.500.000 somando gastos de obras e custos de closing e financiamento. A obra foi iniciada um mês após a em novembro de 2021, entregue em abril de 2022, dentro do prazo esperado e ~\$50.000 abaixo do budget projetado.

No início de abril, foram feitas as listagens das cinco unidades reformadas. Devido às nossas premissas conservadoras e o aquecimento do mercado de aluguéis nos meses entre a aquisição e a entrega das obras, conseguimos atingir aluguéis net de todos os custos de locação acima de 26,6%, maiores do que o projetado. A tabela na próxima página ilustra a diferença da receita projetada para os aluguéis obtidos.

Case Study | 408 West 46th. | Hell's Kitchen



Apartamento	Dormitórios	Banheiros	Aluguel Projetado (Business Plan)	Realizado
#1	6	2	\$10.600	\$11.000
#2	4	2	\$5.200	\$7.500
#3	4	2	\$5.200	\$7.500
#4	4	2	\$5.200	\$7.000
#5	4	2	\$5.400	\$7.000

Após assinarmos os contratos de aluguel, iniciamos um processo para explorar a possibilidade de refinanciamento ou desinvestimento do ativo. Vendo a possibilidade de uma volatilidade superior nos mercados, decidimos em maio assinar o refinanciamento com o Signature Bank, por uma taxa bastante atrativa de 4,25% a.a. e um principal de \$4.200.000. O *closing* do refinanciamento foi feito no final do mês de julho, e possibilitará o retorno de 24% do equity do projeto aos investidores do fundo nas próximas semanas. Adicionalmente, nossa TIR estimada para esse projeto foi de **15% para próximo de 50%**, efeito do patamar elevado de aluguéis obtidos e valorização expressiva do ativo, além da devolução antecipada de parte do capital investido. Ao longo dos próximos meses, continuaremos avaliando eventuais propostas visando nos desfazer do ativo caso haja uma proposta vantajosa para os investidores.

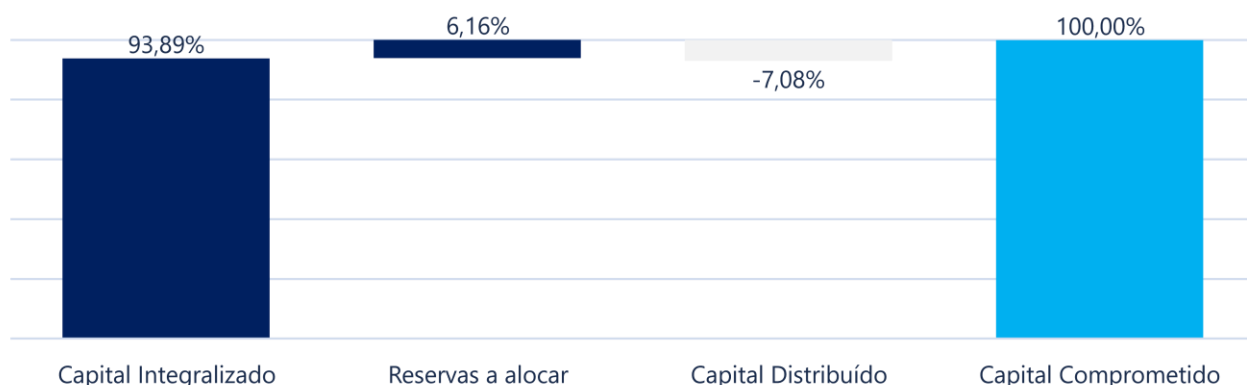
Alocação RBR CLUB II

No veículo internacional, até o final de junho, o RBR Club II já havia chamado 84,1% do capital comprometido. Durante o mês de agosto, fizemos uma chamada de capital equivalente à 9,3% do capital comprometido, chegando à 93,89% integralizados.

Do lado das distribuições, realizamos uma segunda devolução de capital do fundo durante o mês de agosto, no montante correspondente à 1,83% do capital comprometido, referente aos refinanciamentos de três projetos: 47-45 43rd Street, 41-27 49th Street e 408 West 46th Street.

Entretanto, no veículo local, as chamadas e movimentações correspondem ao gráfico da página 5. Considerando a eficiência de capital, optamos por chamar um percentual menor e considerar a segunda devolução como capital adicional no *feeder*.

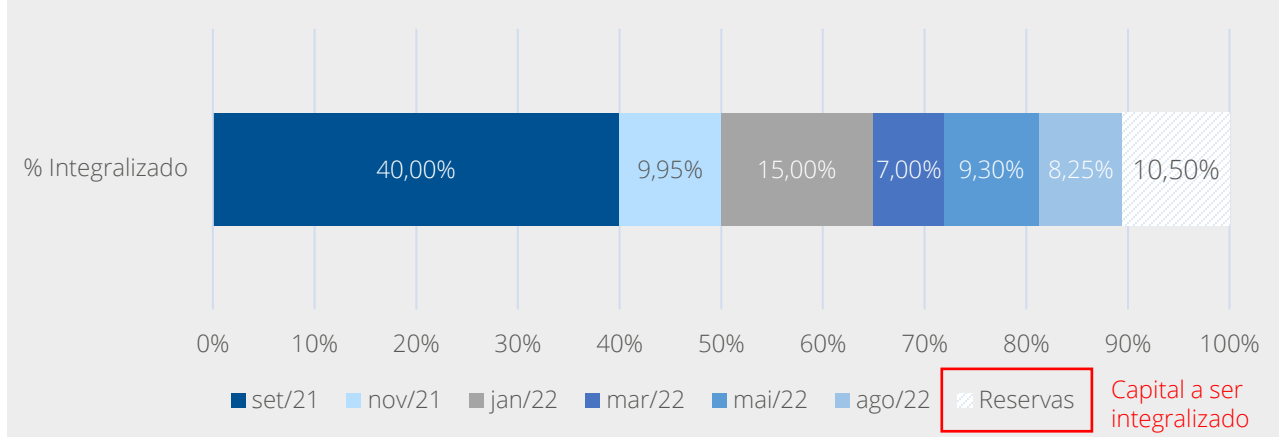
Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

Junho 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\$ 38.045.892,69	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>

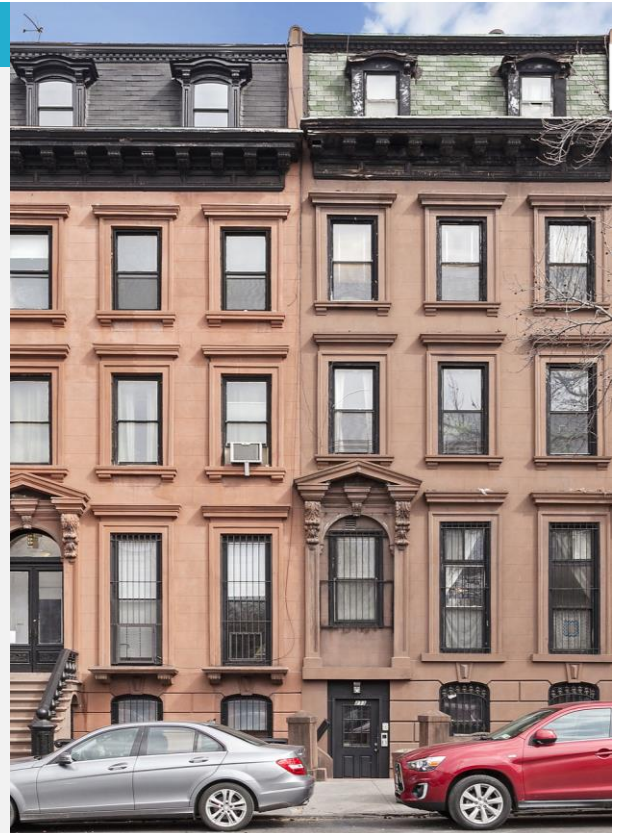
<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-07-23/blackstone-goldman-lead-1-25-billion-bet-on-nyc-office-project>



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

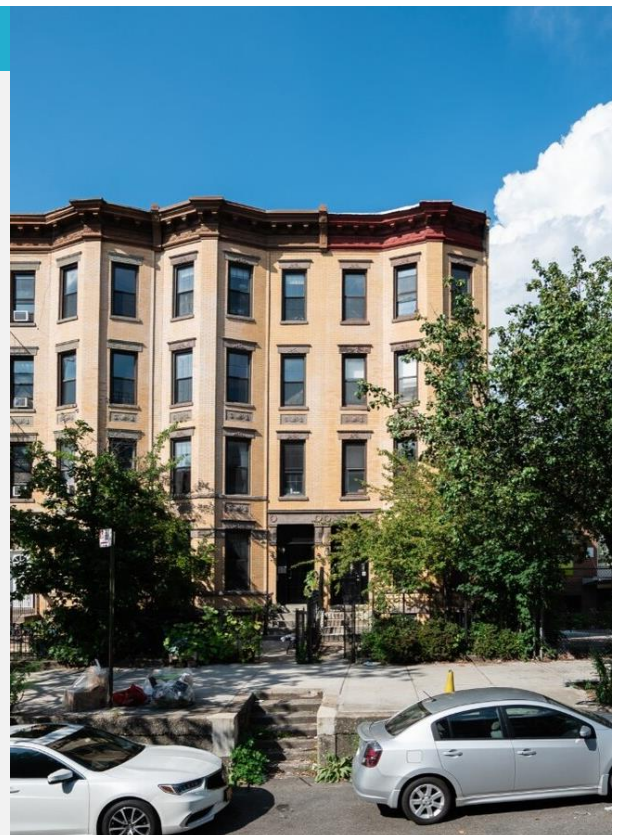
233 Clermont Ave.

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.)	18,90%
MOIC	1,39 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.)	27,70%
MOIC	1,33 x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

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.)	39,50%
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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.010.000
Participação RBR (%)	92,00%
TIR (a.a.)	39,90%
MOIC	1,41 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.)	11,80%
MOIC	1,29 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.)	10,30%
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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$4.242.775
Participação RBR (%)	75,00%
TIR (a.a.)	16,70%
MOIC	1,39 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.)	51,10%
MOIC	2,73 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.)	23,70%
MOIC	2,72 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.)	22,30%
MOIC	1,81 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.)	33,30%
MOIC	1,78 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.)	13,60%
MOIC	1,34 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.)	13,20%
MOIC	1,45 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	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$1.312.500
Participação RBR (%)	90,00%
TIR (a.a.)	25,20%
MOIC	2,46 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.)	17,00%
MOIC	1,71 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.)	14,20%
MOIC	1,49 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.)	16,70%
MOIC	2,15 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.)	22,40%
MOIC	2,25 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.)	15,80%
MOIC	1,55 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 Diligência
Participação RBR (\$)	\$3.043.114
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	21,60%
MOIC	1,80 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 Diligência
Participação RBR (\$)	\$2.328.284
Participação RBR (%)	85,00%
TIR (a.a.)	21,00%
MOIC	1,68 x



*Ativo em Diligência

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>

