

## RBR Club III FIM CP IE | 46.997.619/0001-13

2º Tri 2023

### Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 7,5 bilhões** sob gestão. São 46 profissionais, dos quais 13 sócios, 100% focados na gestão ativa em 6 diferentes estratégias no Brasil e nos EUA:

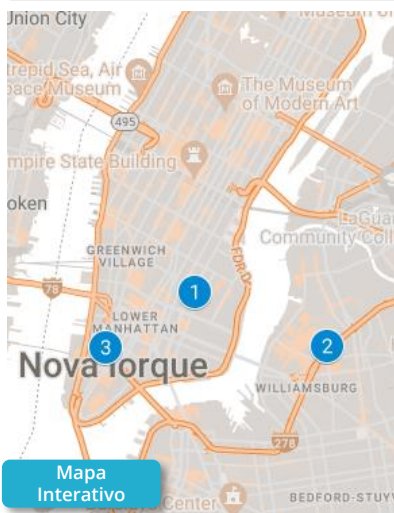
**Desenvolvimento****Crédito Imobiliário****Properties/Renda****Multiestatégia****Investimentos Internacionais****Infraestrutura****Acesse nosso site**[rbrasset.com.br](http://rbrasset.com.br)**Fale com o RI**[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

### Visão Geral do Mercado

O segundo trimestre de 2023 marcou um período de consolidação do mercado residencial de Nova York. Os fundamentos do setor multifamily na cidade continuam fortes em razão de uma baixa oferta, continuidade no crescimento de aluguéis, e uma alta regulação de mercado. Pelo lado da oferta, tem havido um baixo número de novas construções, e a entrega de apenas 2.500 novas unidades para inventário de aluguel nos três primeiros meses do ano marcou o menor número de adições desde meados de 2016. Dentre os principais fatores para esse resultado estão o ambiente de juros altos e aspectos regulatórios, como a expiração do "421a Tax Program" em junho de 2022, que eliminou incentivos fiscais para novas construções neste mercado.

A baixa oferta, sem redução correspondente na demanda por aluguéis, contribui para que o nível de vacância dos imóveis continue baixo, tendo fechado o semestre em 2,2%, e Nova York é uma das únicas cidades principais no país que continua reportando absorção positiva desde 2020. Hoje, 70 mil apartamentos adicionais estão ocupados em relação ao período pré-pandemia e praticamente todos as unidades construídas nos últimos 12 meses estão locadas, um forte contraste à média nacional.

Destaque também para o crescimento de aluguel decorrente destes efeitos. Em junho de 2023, os aluguéis em Manhattan atingiram um patamar 8,1% acima em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto no Brooklyn esses valores foram 6,9% acima, com destaque para unidades de um e dois quartos. Mesmo quando comparado aos valores de antes da pandemia (nov/2019), o crescimento médio foi de 22,5%.



### Localização dos Ativos

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue
- 3 110 Reade Street  
(em processo de aquisição)

O ambiente de juros elevados ainda tem gerado apreensão e calibrado o mercado para um nível de transações abaixo da média histórica, já que o financiamento (alavancagem) mais caro desmotiva potenciais compradores, principalmente de ativos não estabilizados e tomadores de dívidas bridge. Por outro lado, existem pontualmente algumas oportunidades de compra de ativos com prazo final de dívida se aproximando, forçando os donos a transacionarem seus ativos. As altas taxas também têm empurrado a balança para os aluguéis ao desencorajar a compra da moradia própria, favorecendo ainda mais a absorção e o aumento dos valores pagos com uma continuidade do processo de ajuste de expectativas de preços entre as pontas compradora e vendedora.

Nessa esfera, os imóveis com maioria de unidades de "livre mercado" (free market), foco da nossa estratégia, representaram 78% do volume de vendas no 1º trimestre. Esse nicho de mercado se apresenta como uma grande oportunidade para investidores neste ambiente inflacionário devido aos ajustes anuais dos valores de aluguel. Não à toa, compradores institucionais e family offices continuam ativos em busca de imóveis em regiões nobres de Manhattan e Brooklyn, principalmente já estabilizados (reformados e locados), dando preferência a dívidas fixadas e com um yield on cost de 6,5% ou superior e, portanto, com menor nível de risco.

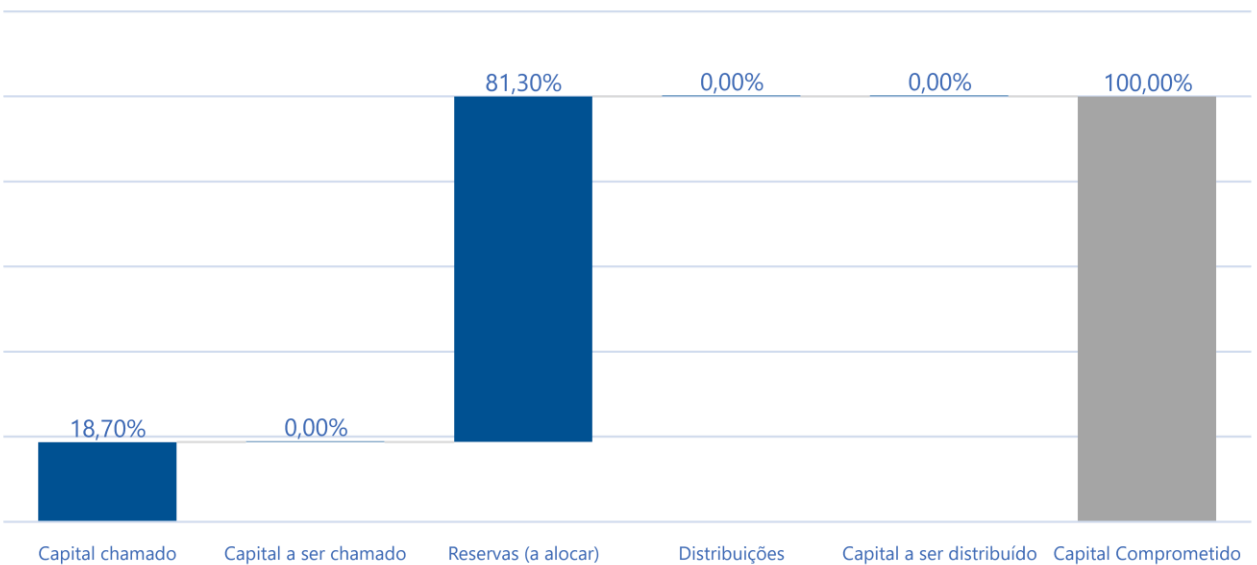
Temos observado um aumento de nosso pipeline em relação ao 1º trimestre, tendo recebido e avaliados mais de 250 oportunidades até o momento. Continuamos muito diligentes e fazendo um filtro rigoroso dos melhores projetos, comprando a múltiplos atrativos em regiões que mostram alta absorção e potencial de aluguel.

RBR CLUB III | Update

O RBR Club 3 realizou sua primeira chamada de capital em setembro de 2022, para cerca de 11% do capital comprometido. Esse aporte foi utilizado para realizar o closing do projeto 108 1st Avenue, que foi concretizado no dia 6 de outubro. Mais recentemente, em maio de 2023, realizamos a segunda chamada, no valor de 7,7%, para a aquisição do segundo investimento aprovado, o 525 Union Avenue, ainda em processo final de aquisição.

De forma geral foram realizados 4 closings, sendo que o último foi em 26 de junho de 2023, marcando o fechamento da captação do fundo. O fundo fechou em US\$ 56,9 milhões de capital comprometido, o que representa o nosso maior veículo já captado para essa estratégia até hoje. Possuímos um pipeline forte com 14 operações em análise (01/ago/2023), sendo que temos 2 em fases finais de diligência e contratos. Se ambas oportunidades fecharem, devemos ter uma chamada de 16% do capital comprometidos nos próximo meses.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III considerando veículo internacional



Visão de Mercado e Deal Flow

Ao longo dos últimos 12 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 250 oportunidades de negócios na cidade de Nova York. Nossa presença local e rede de contatos extensa no mercado Multifamily da cidade, somados ao contexto macroeconômico atual, aumentaram substancialmente o volume de oportunidades que recebemos neste início de 2023, ainda que a maioria dos projetos não esteja sendo aprovada por nossos filtros iniciais devido ao valor de aquisição.

Dado o cenário de elevação e volatilidade de juros, o mercado está se adaptando aos poucos a um novo nível de preços, com múltiplos mais atraentes para os compradores. Em razão disso, a RBR vem trabalhando com premissas mais conservadoras, o que nos faz investir tempo em projetos que demonstrem relação risco/retorno mais atraente.

Temos observado que, após um período de menor liquidez, os vendedores começaram a abaixar seus preços, e ativos em ótimas localizações começam a ficar disponíveis a *yields* mais atrativos. Por isso, acreditamos que os próximos meses apresentarão boas oportunidades de compra, em um momento de aperto monetário, com menor competição no mercado – e, em um momento seguinte do ciclo, poderemos desinvestir a cap rates mais baixos com um cenário de juros mais estabilizados.

(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.

Visão Geral dos Ativos do Portfolio

108 1st Avenue

Aquisição	Out/22
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	\$5.200.000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2.169.608
Participação RBR (%)	85,0%
TIR (a.a.)	16,7%
MOIC	1,73x



525 Union Avenue

Aquisição	jun/23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$32.783.045
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	43
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Em construção
Participação RBR (\$)	\$6.610.450
Participação RBR (%)	55,6%
TIR (a.a.)	18,1%
MOIC	1,74x



Visão Geral dos Ativos do Portfolio

110 Reade Street

<b>Aquisição</b>	Ago/23
<b>Localização</b>	TriBeCa
<b>Preço de Aquisição</b>	\$10.125.218
<b>Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)</b>	5
<b>Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)</b>	0
<b>Unidades Varejo</b>	1
<b>Status</b>	Em aquisição
<b>Participação RBR (\$)</b>	\$5.548.696
<b>Participação RBR (%)</b>	90,0%
<b>TIR (a.a.)</b>	16,0%
<b>MOIC</b>	1,60x



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>

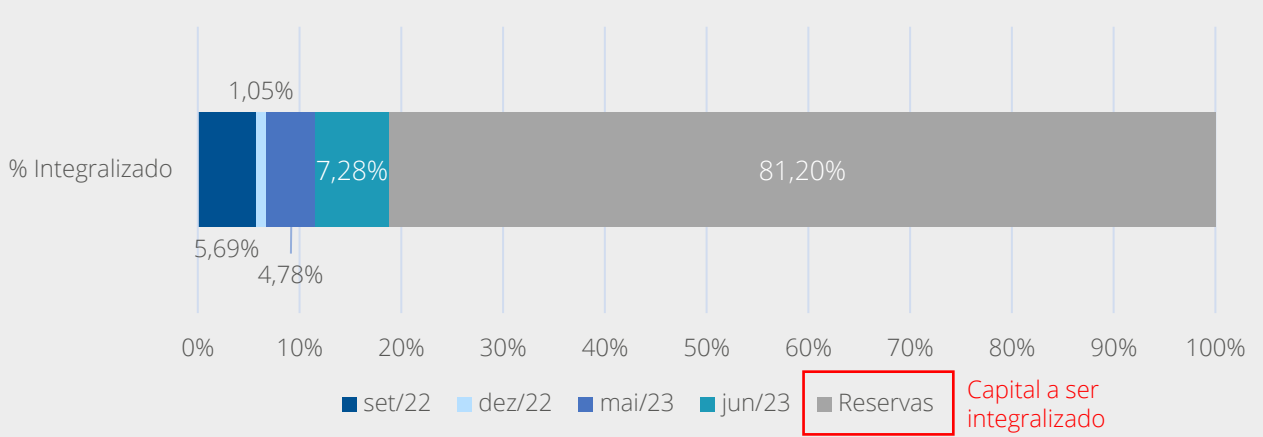
<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-07-23/blackstone-goldman-lead-1-25-billion-bet-on-nyc-office-project>

 <p><b>Autorregulação ANBIMA</b></p> <p>Administração Fiduciária</p>	 <p><b>Autorregulação ANBIMA</b></p> <p>Gestão de Recursos</p>
--	---

# RBR Club III FIM CP IE | 46.997.619/0001-13

2º 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>	19/08/2022	<b>Prazo Determinado</b>	6 anos
<b>Capital Comprometido</b>	R\$ 41.200.000,00	<b>Público Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Patrimônio Líquido Atual</b>	R\$ 7.005.837,12	<b>CNPJ</b>	46.997.619/0001-13
<b>Gestão</b>	RBR Gestão de Recursos	<b>Administração</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros

O RBR CLUB III FIM CP IE (CNPJ: 46.997.619/0001-13) 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>

