

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

1º Tri 2024

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 9.3 bilhões** sob gestão. São 55 profissionais, dos quais 16 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

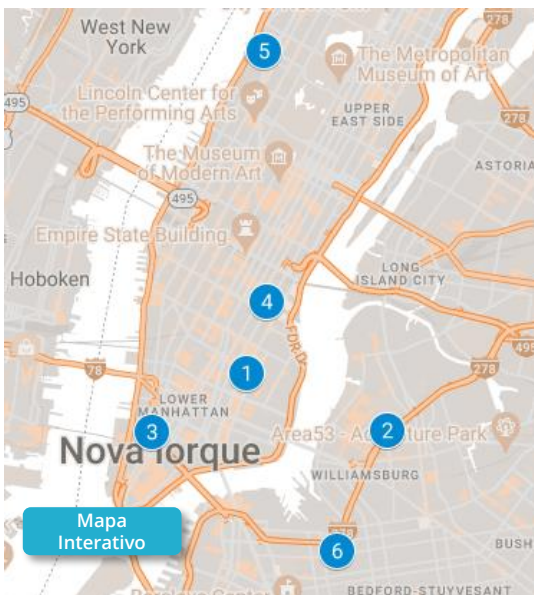
Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

No primeiro trimestre de 2024, o mercado residencial para renda em Nova Iorque seguiu aquecido do ponto de vista de aluguéis, apesar de uma redução efetiva no número de transações, ainda que essa seja uma temporada com volume mais baixo de locações (que são mais concentradas no 2º e, principalmente, 3º trimestres). Observamos que os níveis de aluguel se mantiveram muito elevados em todos os bairros que atuamos – um resultado da baixa nova oferta e resiliente demanda por essas localizações prime, como já pontuamos em comunicações anteriores – com o aluguel atingindo as máximas históricas tanto em Manhattan (US\$84.25/sqft., crescimento de 4.5% em relação ao mesmo período de 2023), quanto no Brooklyn (US\$55.29/sqft., crescimento de 8.2% em relação ao mesmo período de 2023) e a vacância em níveis historicamente baixos de 2.42%. Importante destacar que é um número abaixo dos 2.54% apresentados no mesmo período de 2023, alinhado com os observados ao longo da última década.

Do lado das transações, o primeiro trimestre teve uma desaceleração em número de negócios acima do normal por conta de uma expectativa em relação a nova regulação no mercado de aluguéis. Continuamos a perceber uma distância razoável no valor oferecido por compradores em relação ao que os vendedores desejam – o que naturalmente limita o número de transações. Apesar disso, o valor transacionado em prédios multifamily, na cidade de Nova Iorque, cresceu 23% no 1º trimestre de 2024, em comparação ao mesmo período do ano passado, mostrando um início de reação do mercado – com alguns compradores tentando aproveitar um cenário de cap rates ainda mais elevados ao final do ciclo de aperto monetário e uma presunção de queda na taxa de juros iniciando-se no 2º semestre de 2024.



Localização dos Imóveis do Fundo

- 108 1st Avenue
- 525 Union Avenue
- 110 Reade Street
- 225 East 25th Street
- 310 West 80th Street
- 97 Grand Avenue

Visão Geral do Portfólio

O Club III está em processo de alocação, e finalizamos o primeiro trimestre de 2024 com 6 ativos no portfólio. Dos ativos em carteira, 1 está estabilizado – 108 1st Avenue - e os outros 5 encontram-se em fase de obras. O portfólio encontra-se muito bem alocado com foco em apartamentos de livre mercado, contando com apenas 6 unidades de aluguel regulado e 2 de varejo.

Ao longo dos últimos 18 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 600 oportunidades de negócios na cidade de Nova York, e continuamos em constante prospecção para investir o capital comprometido. Após um curto período de incerteza regulatória que vivemos no início de 2024, tendo como causa principal a discussão da *Good Cause Eviction* - uma lei aprovada no final de abril/24 que limita o aumento de aluguéis a um percentual fixo mais a inflação - e algumas outras medidas em pauta no Governo de NY, agora vemos um volume maior de negócios potencialmente interessantes para o fundo, e estamos levando boas oportunidades a frente nas próximas semanas, em localizações e condições similares às que já temos alocado previamente no fundo.

Portfólio | Descrição

Propriedade	Região	Status	Preço de Aquisição	Unidades Totais	Unidades Free Market	Unidades Controladas	Unidades Varejo	Equity RBR (%)	Equity RBR (US\$)	TIR Q1 2024	MoiC
108 1ª Avenue	Manhattan	Estabilizado	\$ 5,200,000	5	4	0	1	80.00%	\$ 2,440,662	16.14%	1.79x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construção	\$ 26,775,000	43	43	0	0	55.55%	\$ 6,621,082	21.42%	1.86x
110 Reade Street	Manhattan	Construção	\$ 9,007,000	6	5	0	1	92.50%	\$ 6,272,524	18.73%	1.70x
225 E 25th Street	Manhattan	Construção	\$ 5,950,000	20	17	3	0	85.00%	\$ 3,244,236	19.09%	1.66x
310 W 80th Street	Manhattan	Construção	\$ 11,250,000	36	33	3	0	90.00%	\$ 7,322,091	18.11%	1.76x
97 Grand Ave	Brooklyn	Construção	\$ 27,500,000	62	62	0	0	68.00%	\$ 6,933,800	21.63%	1.99x
Total/Média¹			\$ 85,682,000	172	164	6	2	77.63%	\$ 32,894,395	16.09%	1.64x

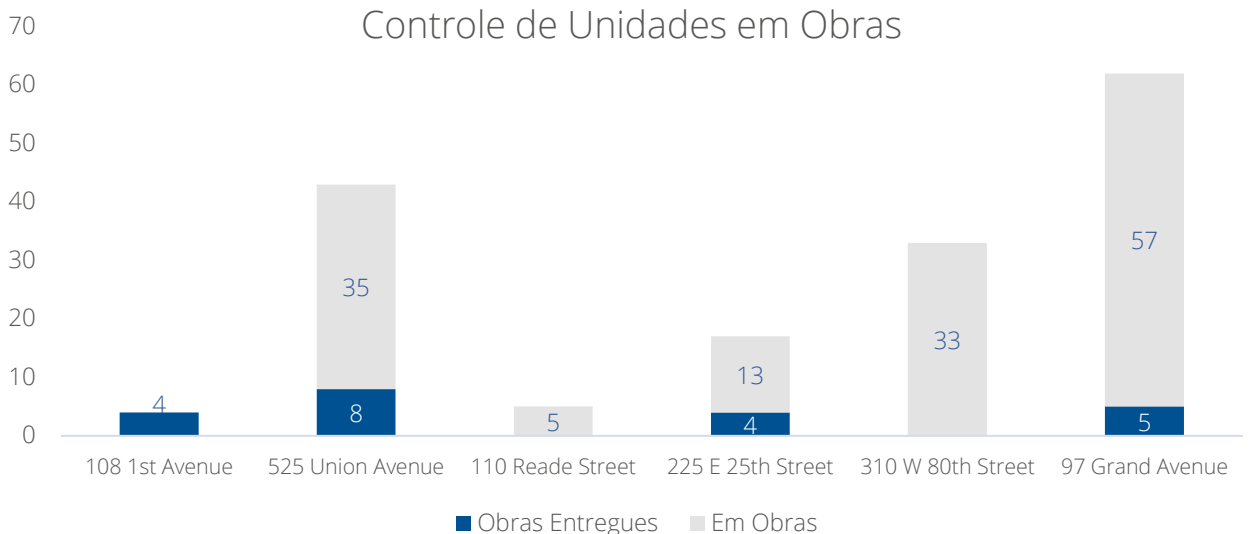
Portfólio | Performance Operacional

O imóvel 108 1st Avenue encontra-se estabilizado, com todas as 4 unidades já reformadas e alugadas a valores 10% acima do *business plan*.

Os ativos 525 Union, 97 Grand, 225 East 25th, e 310 W 80th foram adquiridos parcialmente ou totalmente ocupados, e estão passando por reformas faseadas, à medida que as unidades são desocupadas. Por enquanto, as renovações foram todas entregues dentro do prazo e já tivemos unidades locadas nos ativos 525 Union, 97 Grand, e 225 E 25th Street, todas a valores acima do projetado em nossos modelos.

No 110 Reade Street, pelo escopo da obra, nosso *business plan* envolvia aguardar que todas as unidades residenciais do prédio estivessem vagas, o que ocorreu no dia 1º de maio, para iniciar as obras. Até esse momento, tivemos excelentes avanços e estamos mirando a entrega para início de setembro.

Controle de Unidades em Obras

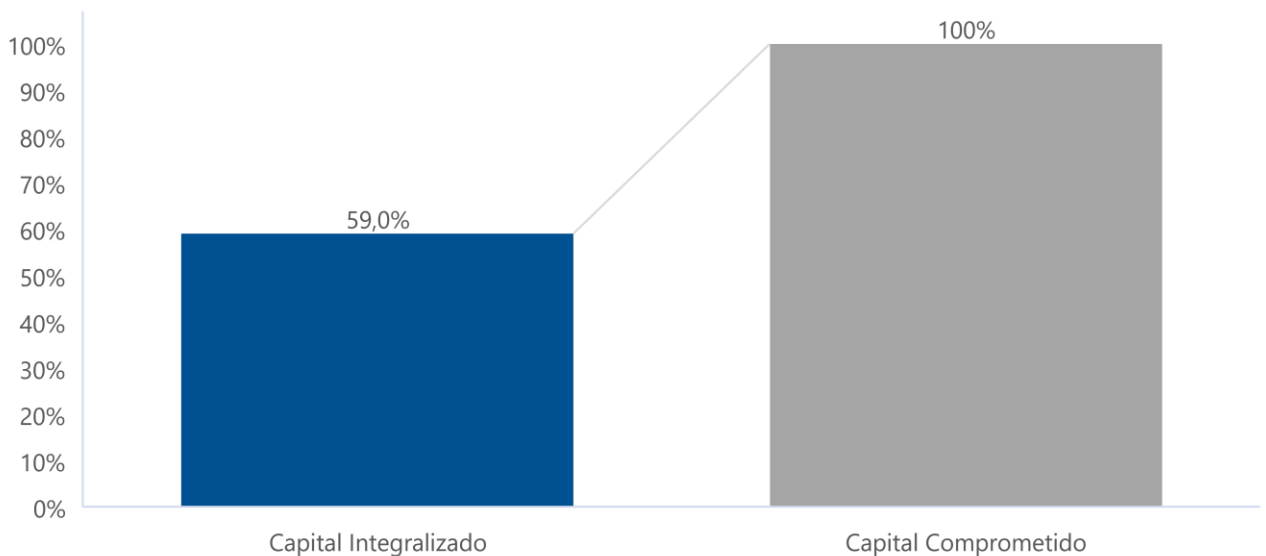


(¹) TIR e MOIC Pós pagamento de Performance e fees RBR e Pré Impostos. *'Aluguel estabilizado' tradução livre de 'Rent Stabilized'. É uma forma de política de controle de preços dos aluguéis bastante comum nos EUA, em especial em Nova Iorque, com o objetivo de proteger os inquilinos contra aumentos excessivos 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.

Alocação RBR CLUB III

Até o final do 1º trimestre de 2024, o RBR Club III havia integralizado 59.05% do capital comprometido pelos investidores. Não houve novas chamadas de capital durante o último trimestre.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

108 1st Avenue

Aquisição	out/22
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	\$5,200,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2,440,662.00
Participação RBR (%)	80.00%
TIR (a.a.)	16.14%
MOIC	1.79x



525 Union Avenue

Aquisição	jun/23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$26,775,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	43
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,621,082.00
Participação RBR (%)	55.55%
TIR (a.a.)	21.42%
MOIC	1.86x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

110 Reade Street

Aquisição	ago/23
Localização	TriBeCa – Manhattan
Preço de Aquisição	\$9,007,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,272,524.00
Participação RBR (%)	92.50%
TIR (a.a.)	18.73%
MOIC	1.70x



225 East 25th Street

Aquisição	dez/23
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$5,950,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	17
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$3,244,236.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	19.09%
MOIC	1.66x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

310 W 80th Street

Aquisição	fev/24
Localização	Upper West Side - Manhattan
Preço de Aquisição	\$11,250,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	33
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$7,322,091.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	18.11%
MOIC	1.76x



97 Grand Ave

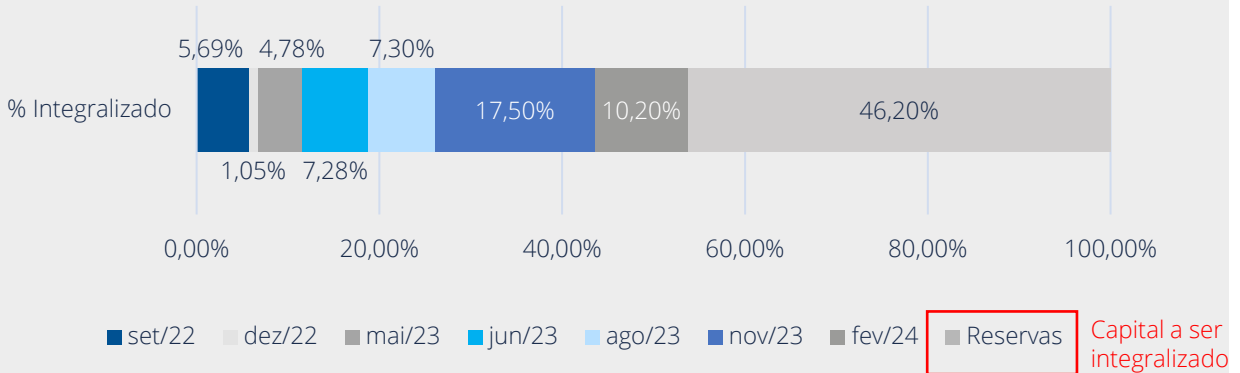
Aquisição	Mar/2024
Localização	Clinton Hill – Brooklyn
Preço de Aquisição	\$27,500,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	62
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	68.00%
TIR (a.a.)	21.63%
MOIC	1.99x



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

1º Tri 2024

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	19/08/2022	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 41.200.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 21.539.258,99	CNPJ	46.997.619/0001-13
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	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>

