

Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 7,5 bilhões** sob gestão. São 53 profissionais, dos quais 15 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.



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 III.

Localização dos Ativos do Fundo

1 108 1st Avenue

RBR CLUB III | Update

Em setembro de 2022, iniciamos a primeira chamada de capital do RBR Club III, de 11% do capital comprometido. Usamos esse aporte para realizar o closing do projeto 108 1st Avenue, que foi concretizado no dia 6 de outubro.

Até o momento, foram realizados dois closings do RBR Club III, o primeiro em Outubro, e o segundo em Dezembro. Para o início de 2023, o fundo já possui cerca de USD \$40 milhões de capital comprometido, e temos a intenção de realizar mais dois closings, em fevereiro e maio de 2023. A expectativa da RBR é de que o fundo atinja por volta de USD \$60 milhões ao final do último closing. Lembrando que os comprometimentos subsequentes são corrigidos de 6% a.a. sobre o capital aportado no primeiro investimento (setembro/22). A **expectativa para chamadas de capital é de 25% do capital comprometido, por semestre.**

Fluxo de Capital | RBR CLUB III considerando veículo internacional



Visão de Mercado e Deal Flow

Ao longo dos últimos 6 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 120 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 as oportunidades disponíveis. Entretanto, a maioria dos projetos não tem passado por nossos filtros iniciais.

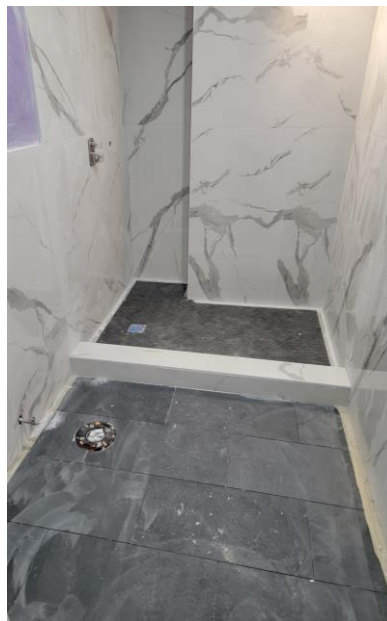
Dado o cenário de elevação e volatilidade de juros, o mercado está se adaptando aos poucos a um novo nível de preços, com múltiplos mais atraentes para os compradores. Em razão disso, a RBR vem trabalhando com premissas mais conservadoras, e elevando sua expectativa de retorno – o que nos faz investir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

Temos observado nas últimas semanas que, após alguns meses com 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 12 meses apresentarão excelentes 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.

108 1st Avenue | Update

Após a aquisição do projeto, em outubro de 2022, iniciamos o processo de aprovações na prefeitura para realização das obras. Em cerca de uma semana, conseguimos dar início já nas quatro unidades que se encontravam desocupadas. Nos últimos 3 meses, tivemos avanços significativos nas reformas, e estamos em fase final de obras.

A expectativa da RBR é que os primeiros apartamentos do ativo sejam entregues em fevereiro, antes do prazo estipulado em nosso plano de negócios. A quinta unidade, em que não iniciamos a obra, está ocupada com um contrato que se expira em maio de 2022 – logo após o final do aluguel, iniciaremos também as obras dessa unidade. O inquilino do espaço de varejo, a UPS, segue ocupando o espaço e pagando seu aluguel normalmente – lembrando que o contrato desse inquilino só expira em 2030 e um aumento do valor do aluguel não está contemplado em nosso Business Plan.



Visão Geral 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)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Em Obras
Participação RBR (\$)	\$2.169.608
Prazo (Meses)	48
TIR (a.a.)	16,7%
MOIC	1,73x



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>



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



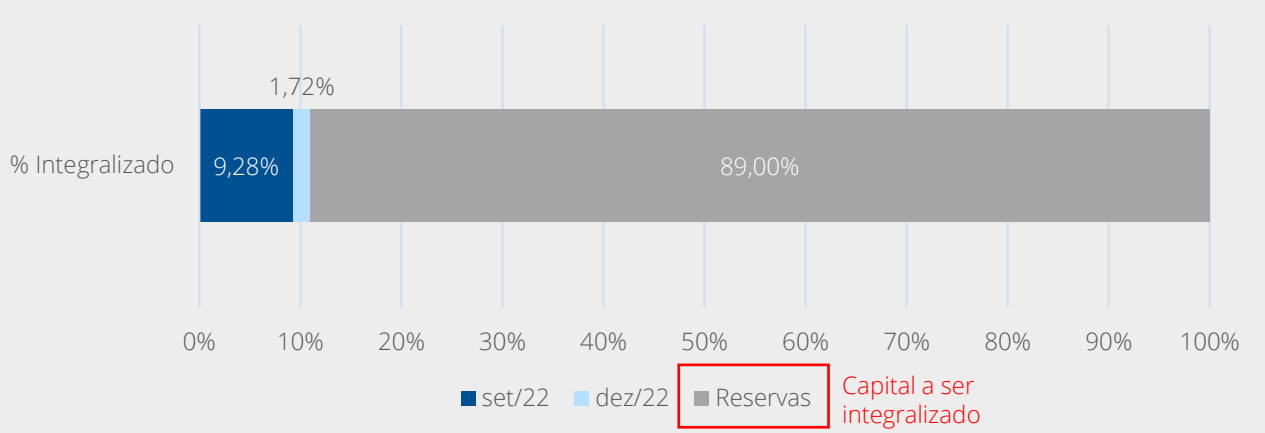
Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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

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	19/08/2022	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 25.250.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 2.698.772,36	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>

