

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 10.6 bilhões** sob gestão. São 60 profissionais, dos quais 18 sócios, 100% focados na gestão ativa em 6 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

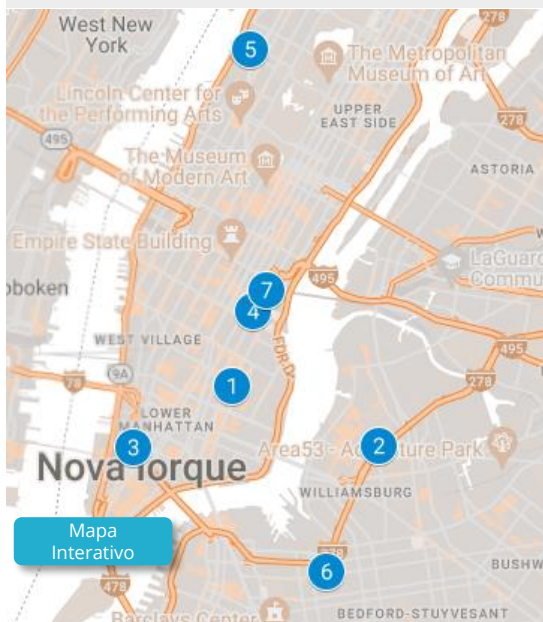
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

Durante o terceiro trimestre de 2024, observamos o final da temporada de aluguel com resiliência no mercado de locação e um efeito muito positivo no nosso portfólio. Ainda do ponto de vista de mercado, tivemos a sinalização de início da trajetória de queda nas taxas de juros, cujo impacto mais duradouro será melhor previsto após o período de eleições – de qualquer forma, já se sente um crescimento no número de transações potenciais na cidade de Nova Iorque.

Em relação aos aluguéis, Manhattan apresentou crescimento acima da inflação do período (\$87.59 psf nos contratos assinados em em set/24, +4.7% em relação ao mesmo mês de 2023), enquanto no Brooklyn o aumento foi ainda mais relevante (\$57.02 psf em set/24, +7.8% em relação ao mesmo mês de 2023), em comparação com o CPI acumulado de 2.4%. A vacância no período caiu de 2.39% em set/23 para 2.13% em set/24.

Do lado das transações, com a já sinalizada mudança regulatória (que discutimos no último relatório) e a expectativa do início do ciclo de queda das taxas de juros, houve um aumento sentido do número de ativos vindo a mercado – mais dados sobre isso até o final do ano. Devemos ter um período em que o número de vendedores potenciais elevado, impactado por um estoque elevado de negócios que aguardavam o início do ciclo de queda de juros, ainda deve segurar os preços de compra. Acreditamos que, em breve, esse movimento deverá afetar também nosso mercado e poderemos ter uma boa janela para realizar vendas, também nos aproveitando do ciclo de queda de juros se aproximando



Localização dos Imóveis do Fundo

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue
- 3 110 Reade Street
- 4 225 East 25th Street
- 5 310 West 80th Street
- 6 97 Grand Avenue
- 7 243-245 East 31st Street

Visão Geral do Portfólio

O Club III está em processo de alocação, e finalizamos o terceiro trimestre de 2024 com 7 ativos no portfólio. Dos ativos em carteira, 2 estabilizados – 108 1st Avenue e 110 Reade Street - e os outros 5 encontram-se em fase de obras. Temos ainda dois ativos que estavam em fase final de aquisição ao final do 3º Trimestre, e que esperamos trazer para o portfólio no próximo relatório. 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 24 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 800 oportunidades de negócios na cidade de Nova York, e continuamos em constante prospecção para investir o capital comprometido. Como trouxemos em nossa última comunicação, o início do ano foi um pouco mais desafiador em termos de volume de negócios, porém conseguimos avançar em diversos projetos que pretendemos adicionar à carteira e devemos fechar o comprometimento total desse fundo ainda dentro de 2024.

Portfólio | Descrição

Property	Borough	Status	Acquisition Price	Unit Total	Free Market Units	Rent Stabilized Units	Retail Units	Equity RBR	Equity RBR (US)	TIR	MOIC
108 1 st Avenue	Manhattan	Stabilized	\$5,200,000	5	4	0	1	80.00%	\$2,440,662	15.94%	1.78 x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construction	\$26,775,000	43	43	0	0	55.55%	\$6,621,082	21.42%	1.86 x
110 Reade Street	Manhattan	Stabilized	\$9,007,000	6	5	0	1	92.50%	\$6,454,220	17.68%	1.65 x
225 E 25th Street	Manhattan	Construction	\$5,950,000	20	17	3	0	85.00%	\$3,634,316	18.58%	1.65 x
310 W 80th Street	Manhattan	Construction	\$11,250,000	36	33	3	0	90.00%	\$7,322,091	18.11%	1.76 x
97 Grand Ave	Brooklyn	Construction	\$27,500,000	62	62	0	0	68.00%	\$6,993,800	21.09%	1.98 x
243-245 East 31st Street	Manhattan	Construction	\$6,150,000	14	14	0	0	85.00%	\$3,590,841	17.69%	1.63 x
Total/Média¹			\$91,832,000	186	178	6	2	70.26%	\$37,057,012	15.86%	1.63 x

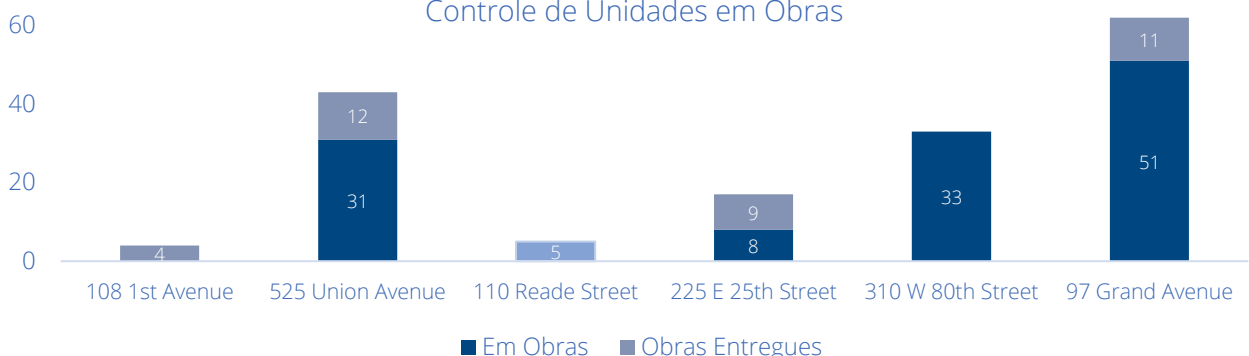
Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional

O imóvel 108 1st Avenue encontra-se estabilizado, com todas as 4 unidades já reformadas e alugadas a valores 10% acima do *business plan*. No 110 Reade Street, entregamos a obra no início de Setembro e, em poucas semanas 100% das unidades foram locadas, em linha com o prazo e marginalmente acima dos aluguéis projetados (+1.5%).

Os ativos 525 Union, 97 Grand e 225 E 25th Street foram adquiridos parcial 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.

Por fim, o ativo da 310 West 80th Street encontra-se com todas as unidades free market desocupadas e em fase de obras.

Controle de Unidades em Obras

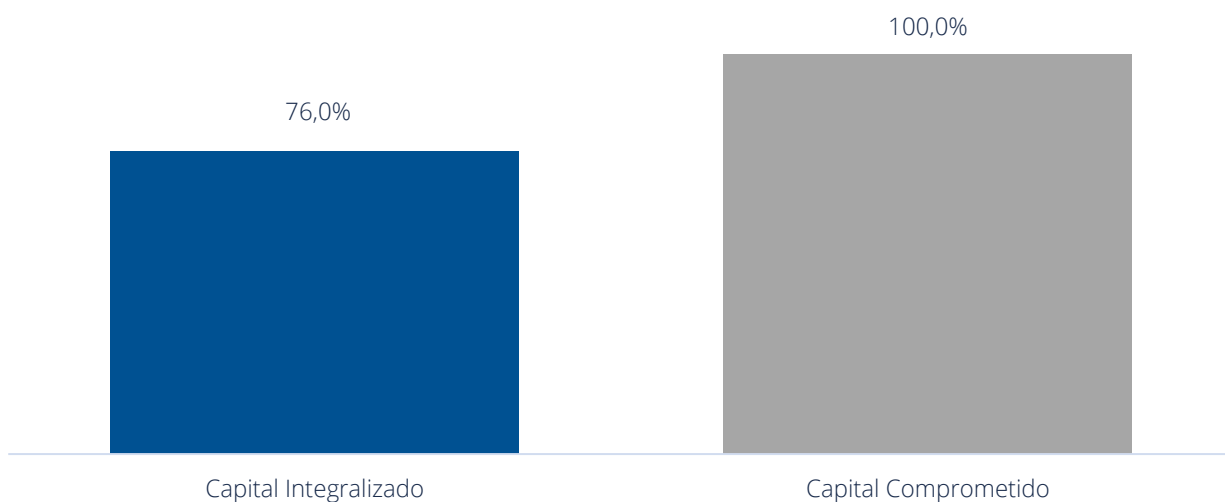


(¹) TIR e MOIC Pós pagamento de Performance e fees RBR e Pré Impostos. *Aluguel estabilizado' tradução livre de 'Rent Stabilized'. É uma forma de política de controle de preços dos alugueis bastante comum nos EUA, em especial em Nova Iorque, com o objetivo de proteger os inquilinos contra aumentos excessivos 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 3º trimestre de 2024, o RBR Club III havia integralizado 76.05% do capital comprometido pelos investidores. Temos ativos no pipeline de aquisição que completam cerca de 85% do capital comprometido e projetamos chamar até 95% do capital até o final do primeiro trimestre de 2025.

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.)	15.94%
MOIC	1.78x



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 Portfólio

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	Lease-up
Participação RBR (\$)	\$6,454,220.00
Participação RBR (%)	92.50%
TIR (a.a.)	17.68%
MOIC	1.65x



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 (\$)	\$3,634,316.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	18.58%
MOIC	1.65x



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.)	21.09%
MOIC	1.98x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

243-245 East 31st Street

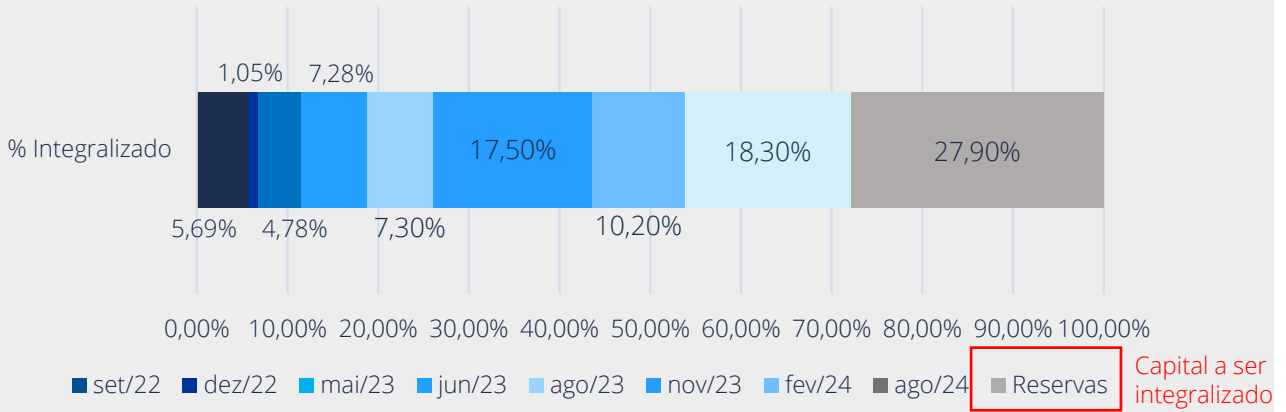
Aquisição	set/24
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$6,150,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	14
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$3,590,841.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	17.50%
MOIC	1.63 x



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

3º 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\$ 29.734.318,22	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>

