

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 10.8 bilhões** sob gestão. São 61 profissionais, dos quais 19 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

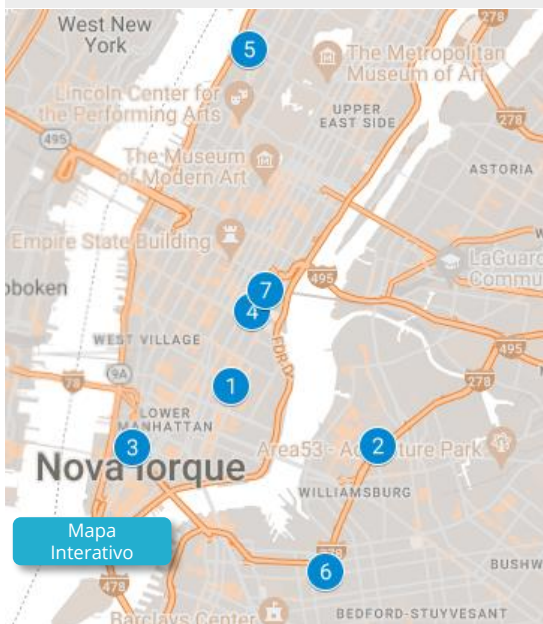
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

Ao longo do quarto trimestre de 2024, acompanhamos um mercado de locação que demonstrou resiliência mesmo após o encerramento da alta temporada de aluguéis, trazendo impactos positivos para o nosso portfólio. No cenário macroeconômico, o fim do período eleitoral trouxe uma maior previsibilidade para o cenário econômico e esperanças de um ambiente mais favorável para o mercado imobiliário. Com isso, a cidade de Nova Iorque já começou a registrar um modesto crescimento no número de transações, impulsionado pela melhora na confiança dos investidores.

No que diz respeito aos aluguéis, Manhattan continuou a apresentar crescimento acima da inflação do período (\$88.51 psf nos contratos assinados em dez/24, +3.7% em relação ao mesmo mês de 2023), enquanto no Brooklyn o aumento foi ainda mais expressivo (\$57.36 psf em dez/24, +9.7% em relação ao mesmo mês de 2023), em comparação com o CPI acumulado de 2.9%. A vacância manteve sua tendência de queda, passando de 3.42% em dez/23 para 2.93% em dez/24.

Quanto às transações, com a taxa de juros de 10 anos americana variando entre 4% e 5% nos últimos meses, muitos vendedores em potencial ainda estão segurando seus ativos em busca de uma melhor precificação do mercado. Ainda assim, ainda existem compradores "one-off" para ativos reformados e bem localizados a bons *valuations*. Para compradores de *value-add*, as melhores oportunidades estão em ativos com dívidas vencendo nos próximos meses, o que tem rendido boas oportunidades para nosso pipeline.



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
- 8 175 Franklin Street

Visão Geral do Portfólio

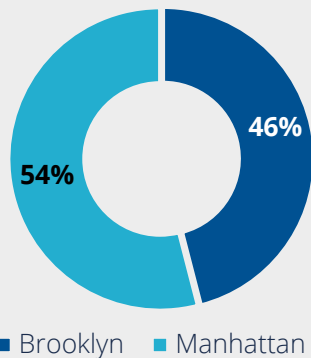
O Club III está em processo de alocação, e finalizamos o terceiro trimestre de 2024 com 8 ativos no portfólio. Dos ativos em carteira, 3 estão estabilizados – 108 1st Avenue, 110 Reade Street e 225 East 25th Street - outros 4 encontram-se em fase de obras, e o 175 Franklin ainda está em fase pré-construção. Temos ainda dois ativos que estavam em fase de diligência ao final do 4º 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 7 unidades de aluguel regulado e 3 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 1000 oportunidades de negócios na cidade de Nova York, e acreditamos que os projetos selecionados representam a melhor condição risco/retorno para nossos investidores. Com os projetos em nosso pipeline atualmente, devemos fechar a alocação do fundo nos próximos meses, e estamos com *deals* de qualidade similar em nosso radar para nosso próximo fundo.

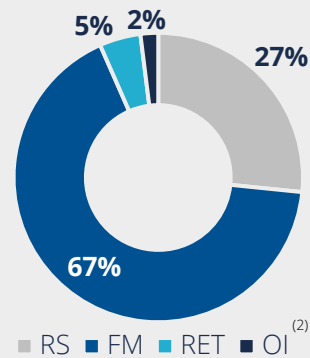
Portfólio | Descrição

Property	Borough	Status	Acquisition Price	Unit Total	Free Market Units	Rent Stabilized Units	Retail Units	Equity RBR	Equity RBR (US)	IRR	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	Stabilized	\$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
175 Franklin Street	Manhattan	Pre-Construction	\$10,640,000	6	4	1	1	90.00%	\$3,988,639	21.13%	1.69x
Total/Média¹			\$102,472,000	118	182	7	3	79.61%	\$41,045,651	16.56%	1.62x

Manhattan Vs. Brooklyn (Equity %)



Portfolio Revenue Breakdown



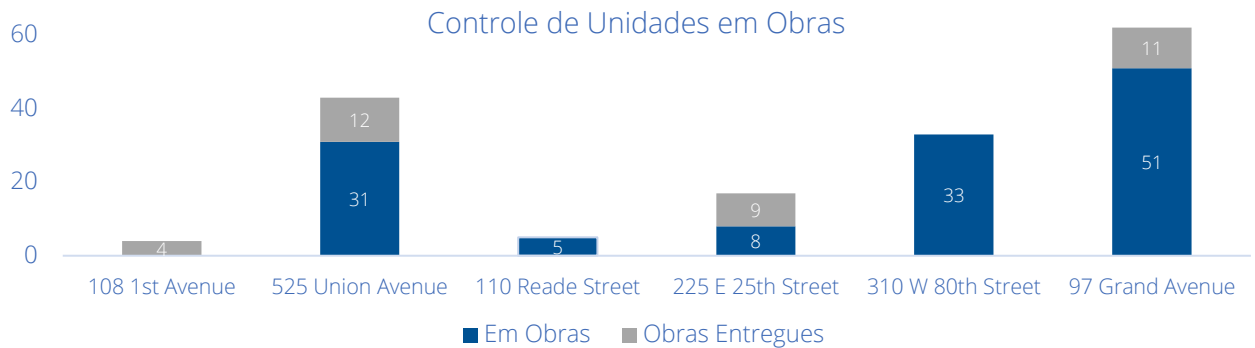
Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional

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%). No 225 East 25th Street, também já locamos todas as unidades, superando nossas projeções por mais de 12%.

Os ativos 525 Union e 97 Grand 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 e 97 Grand, todas a valores acima do projetado em nossos modelos.

Por fim, os ativos da 310 West 80th Street e da 243-245 E 31st Street encontram-se com todas as unidades free market desocupadas e em fase de obras.

Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional (Cont'd)



175 Franklin Street | Update do Caso

Um de nossos projetos do RBR Club III, o 175 Franklin Street, possui características um pouco diferentes dos demais – portanto gostaríamos de trazer atualizações mais frequentes aos nossos investidores sobre o caso.

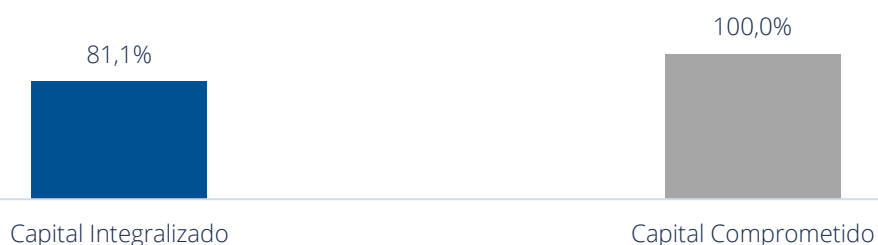
Fizemos o closing desse projeto no 4º Tri de 2024, através da aquisição de uma dívida em *default*, cujo ativo em garantia é o 175 Franklin Street, um *trophy asset* em um dos melhores bairros de Nova York. Sabíamos desde o início que haviam dois caminhos possíveis para o projeto: um *payoff* da dívida pelo devedor, que geraria um retorno bastante elevado em um período curto, ou um processo de execução que tomaria mais tempo, mas poderia gerar um lucro ainda maior.

O processo estava caminhando para uma execução relativamente rápida, porém o devedor interrompeu o processo pedindo falência – o que era um cenário esperado. A partir disso, nossos representantes jurídicos estão buscando a separação desse ativo do processo de falência do devedor como um todo, para que possamos nos apropriar do prédio o quanto antes. Ao mesmo tempo, o devedor ainda busca refinarçar esse ativo com algum empréstimo-ponte que possa nos repagar e gerar o primeiro cenário que apresentamos anteriormente. Nesse momento, estamos confiantes que seguimos avançando em diversas avenidas para gerar um retorno acima de 20% a.a. nesse projeto para nossos investidores, e futuramente traremos mais atualizações sobre o caso.

Alocação RBR CLUB III

Até o final do 4º trimestre de 2024, o RBR Club III havia integralizado 81.1% do capital comprometido pelos investidores. Temos ativos no pipeline de aquisição que completam cerca de 95% do capital comprometido e projetamos chamar o restante do capital para chegar a esses 95% até o final do 1º 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 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	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 Portfólio

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.)	17.69%
MOIC	1.67 x



175 Franklin Street

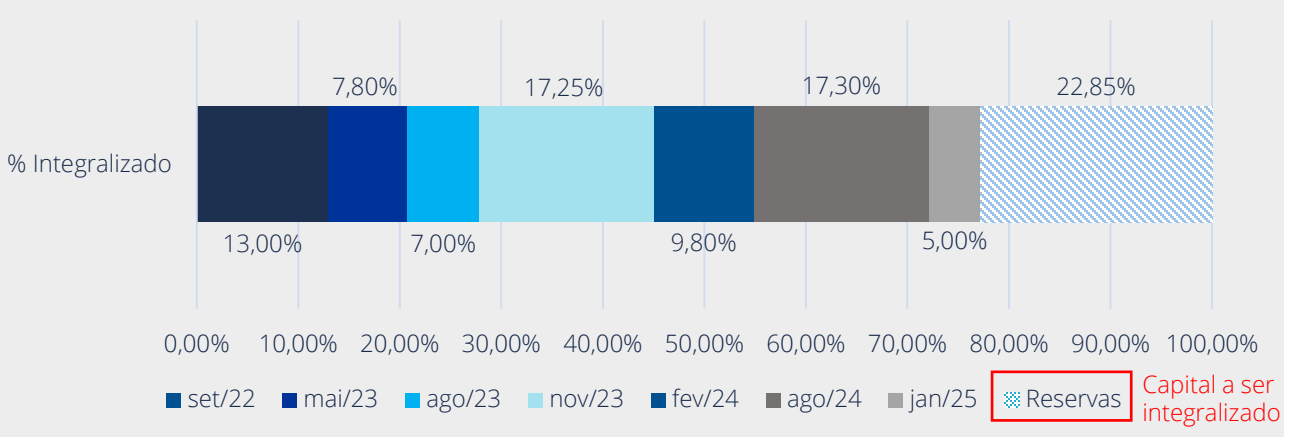
Aquisição	Oct/2024
Localização	Tribeca – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,640,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	1
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	21.13%
MOIC	1.69x



RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56

4º 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	15/12/2021	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 21.160.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 16.058.310,33	CNPJ	44.951.827/0001-56
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

O RBR CLUB III Advisory FIM CP IE (CNPJ: 44.951.827/0001-56) 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>

