

# RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 1º Trimestre 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

Multiestratégia

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 primeiro trimestre de 2023 marcou um período de reforço dos desafios e oportunidades que o mercado imobiliário de Nova York enfrenta atualmente. Uma variedade de fatores econômicos causou apreensão entre os compradores, especialmente os aumentos nas taxas de juros, as flutuações do mercado de ações e os recentes colapsos bancários. O mercado, em geral, reagiu e apresentou uma relação de oferta e demanda mais equilibrada, com um movimento de redução de preços e ampliação da negociabilidade, o que tem gerado uma janela mais oportunística para compras.

No mercado imobiliário, a cidade se destaca pelo forte crescimento de aluguel decorrente da queda de vacância e perspectiva de baixa oferta nos próximos anos. Em março de 2023, os aluguéis em Manhattan atingiram um patamar 10,3% superiores em relação ao mesmo mês do ano anterior, com especial destaque para as unidades de 3 quartos (14,7% superior). No Brooklyn, o crescimento foi de 16,4% em média, mesmo após o movimento de crescimento de 25% a 30% já ocorrido entre 2022 e 2023, também com destaque para unidades de 3 quartos (16,0% superior). A taxa de vacância da cidade, que atingiu 5,2% no final de 2020, agora se encontra em 2,5%, em linha com sua média histórica. Para frente, enxergamos a oferta pressionada por restrições geográficas e regulatórias, como a extinção do “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, observamos um retorno à usual liquidez do mercado privado de Nova York, mesmo em face à volatilidade no cenário macro, em especial o aumento de juros. No entanto, ainda observamos uma assincronia de preços entre as pontas compradora e vendedora, dificultando o aquecimento das transações. Ao mesmo tempo, projetos que, em 2022, precificamos abaixo do valor pedido pelos vendedores, à época, retornaram ao nosso pipeline com preços reduzidos, indicando que o ajuste do mercado está acontecendo, ainda que em ritmo lento. Compradores institucionais e famílias estrangeiras continuam buscando ativos em regiões nobres de Manhattan e Brooklyn, principalmente reformados e locados e, em nossa visão, haverá uma janela de aquisição muito interessante ao longo de 2023. No RBR Club III, que segue a mesma estratégia, continuamos muito diligentes e fazendo um filtro rigoroso dos melhores projetos, comprando a múltiplos atrativos em regiões premium do Brooklyn e Manhattan.

## Localização dos Ativos do Fundo

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue (em processo de aquisição)

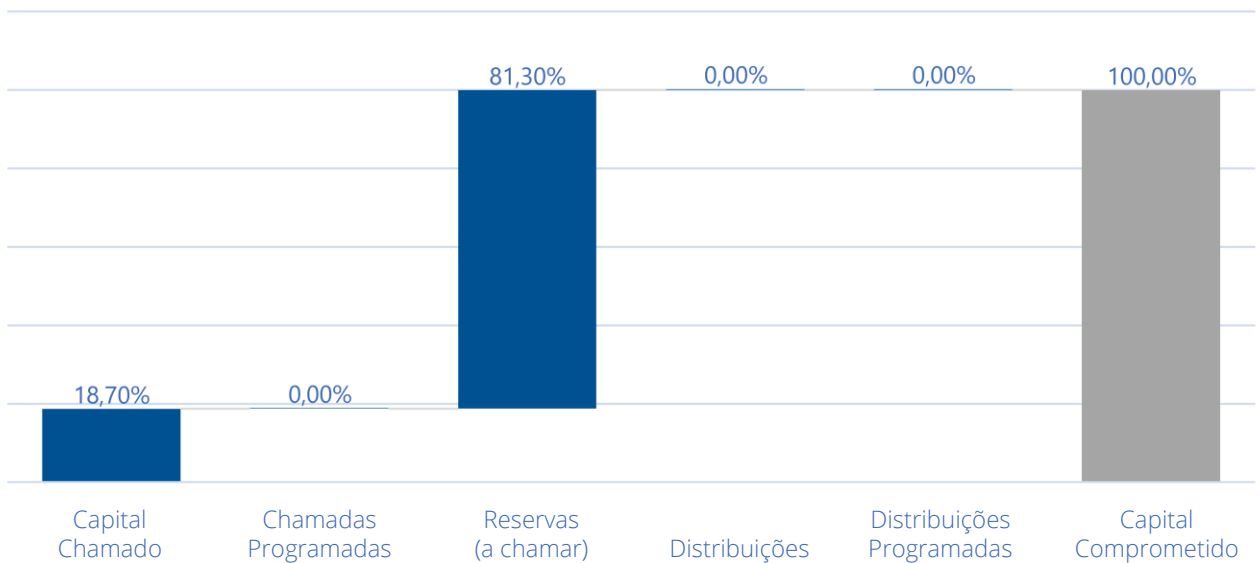
# RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 1º Trimestre 2023

## RBR CLUB III | Update

O RBR Club 3 realizou sua primeira chamada de capital em setembro de 2022, para requisição 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 3 *closings* até o momento. O fundo já possui cerca de \$45 milhões de capital comprometido, e temos a intenção de realizar mais um *closing* final em junho/23. Nossa expectativa é de que o fundo atinja por volta de USD \$55 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).

## Fluxo de Capital | RBR CLUB III considerando veículo internacional



## Visão de Mercado e Deal Flow

Ao longo dos últimos 9 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 170 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 atrativos 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 demonstram melhor relação risco/retorno.

Temos observado, nas últimas semanas, 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.

Visão Geral dos Ativos do Portfólio

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	Lease-Up
Participação RBR (\$)	\$2.169.608
Participação RBR (%)	85,0%
TIR (a.a.)	16,7%
MOIC	1,73x



525 Union Avenue (em aquisição)

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 aquisição
Participação RBR (\$)	\$6.610.450
Participação RBR (%)	55,6%
TIR (a.a.)	18,1%
MOIC	1,74x



# RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 | 1º Trimestre 2023

## 108 1st Avenue | Obras e Listagem

O primeiro ativo do portfólio, 108 1st Avenue, East Village, Manhattan, finalizou as obras das suas unidades e foi listado para aluguel. Abaixo, podem ser verificadas as fotos das unidades renovadas. As unidades têm tido bastante demanda no site StreetEasy, principal plataforma de locação de NYC, o que nos conforta com a previsão de tê-las totalmente locadas até o final de junho/23.



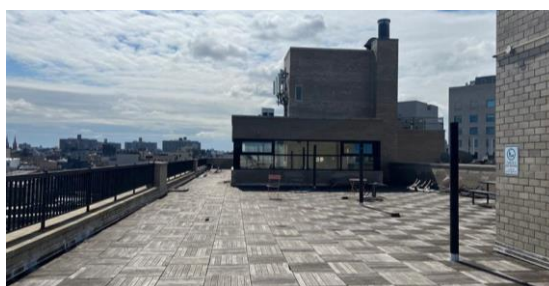
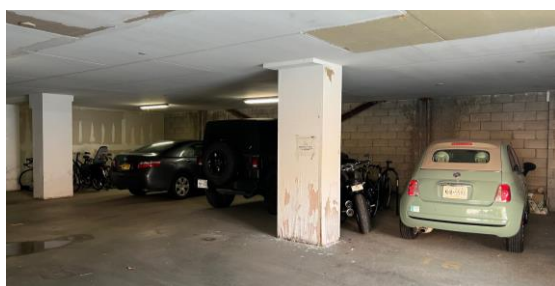
## RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 1º Trimestre 2023

### 525 Union Avenue (em aquisição)

O Comitê de Investimentos aprovou para investimento o projeto **525 Union Avenue**, pelo valor de aquisição de \$6,610,450 (55,6% equity stake). O edifício multifamily possui 6 andares, com elevador, no submarket prime de Williamsburg, no Brooklyn, NYC. O ativo possui 43 unidades residenciais, sendo todas free-market. É uma oportunidade única de investimento pelos seguintes motivos:

- **Yield-on-cost atrativo:** a \$438 PSF, o ativo é negociado a um preço significativamente menor do que o custo de reposição e média do mercado, resultando em um yield on cost projetado de 6,9% depois da estabilização.
- **Upside de aluguel:** É projetado 60% de upside no valor de aluguéis após reformas.
- **Ativo gerido de maneira não profissional e oportunidade de geração de valor:** Donos atuais não são profissionais e o edifício não está bem mantido. Pequenas melhorias e upgrades nas áreas comuns agregarão valor ao ativo e deverá aumentar a demanda pelo edifício, na região.

### 525 Union Avenue | Áreas Comuns – Oportunidade de Value-Add

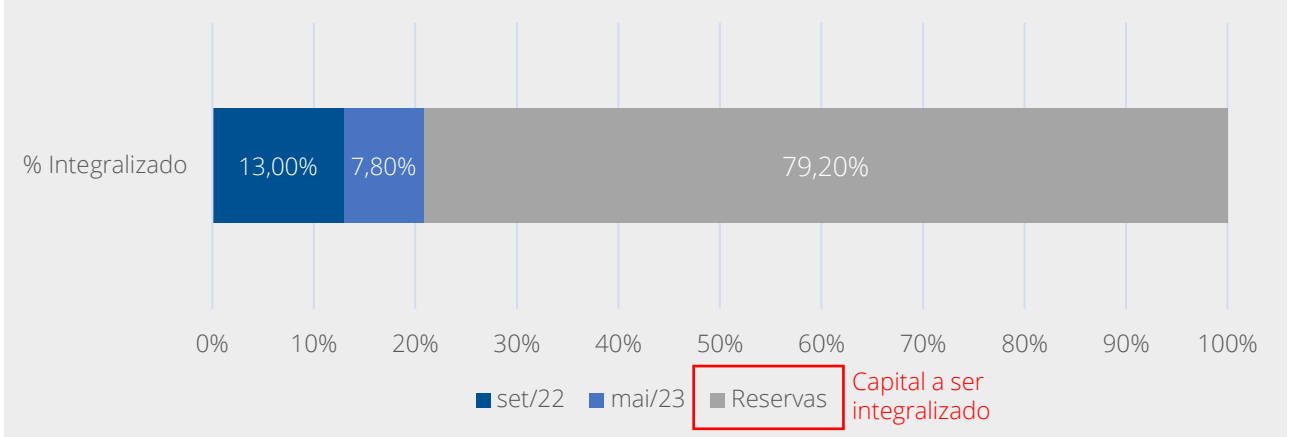


### 525 Union Avenue | Condições atuais dos apartamentos



# RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 1º Trimestre 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>	15/12/2021	<b>Prazo Determinado</b>	6 anos
<b>Capital Comprometido</b>	R\$ 21.160.000,00	<b>Público Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Patrimônio Líquido Atual</b>	R\$ 1.806.184,29	<b>CNPJ</b>	44.951.827/0001-56
<b>Gestão</b>	RBR Gestão de Recursos	<b>Administração</b>	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>

