

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

3º Tri 2023

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 8.2 bilhões** sob gestão. São 50 profissionais, dos quais 14 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

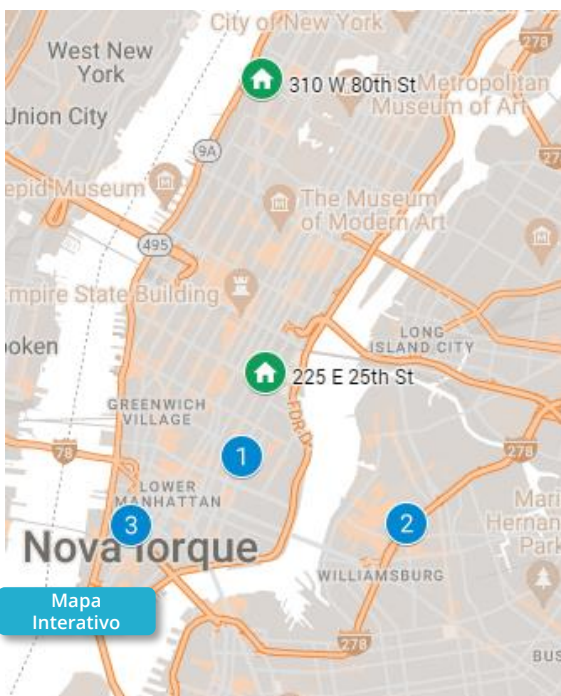
Visão Geral do Mercado

O terceiro trimestre de 2023 seguiu a continuidade do período de consolidação do mercado residencial de Nova Iorque. Os fundamentos do setor multifamily na cidade não mudaram, principalmente no vetor de oferta x demanda. A região metropolitana de Nova Iorque segue com uma limitação histórica de oferta de novas residências, seja por questões geográficas ou regulatórias. A cidade segue com um baixo número de novas construções, e a entrega de apenas 5.500 novas unidades para inventário de aluguel nos seis primeiros meses do ano marcou o menor número de adições desde meados de 2016. A demanda, por outro lado, seguiu recompondo a perda do período de pandemia, com a cidade cada vez mais cheia e ativa. Esses fatores, em conjunto, resultaram em um contínuo crescimento do aluguel – **4.6%** de aumento em relação ao mesmo período em 2022 - acompanhado por níveis historicamente baixos em vacância – de **2.75%**. Nova Iorque segue sendo uma das únicas cidades grandes do país que continua reportando absorção positiva desde 2020. Hoje, 70 mil apartamentos adicionais estão ocupados em relação ao período pré-pandemia e praticamente todos as unidades construídas nos últimos 12 meses estão locadas, um forte contraste à média nacional.

As altas taxas de juros e a manutenção das expectativas de recessão, trouxeram mais vendedores para o mercado e afastaram ainda mais potenciais compradores – com isso, os preços médios dos imóveis têm caído, resultando em oportunidades de compra únicas. Localização e qualidade do ativo ainda são os únicos fatores que seguram preço. O custo de financiamento mais alto, segura o mercado, mas bons ativos ainda possuem liquidez.

Localização dos Imóveis do Fundo

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue
- 3 110 Reade Street
- 4 225 East 25th Street (em diligência)
- 5 310 West 80th Street (em diligência)



Visão Geral do Portfólio

O Club III está em processo de alocação e finalizamos o terceiro trimestre de 2023 com 3 ativos em carteira e outros 2 em processo de aquisição. Dos ativos em carteira, 1 está estabilizado e os outros 2 encontram-se em fase inicial de obras. O portfólio encontra-se muito bem alocado, sem nenhuma unidade com aluguel regulado e apenas duas unidades de varejo. Os outros 2 imóveis em processo de aquisição já foram aprovados internamente e estamos avançando com a diligência.

Ao longo dos últimos 15 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 400 oportunidades de negócios na cidade de Nova York, sendo mais de 100 no último trimestre. Nossa presença local e rede de contatos extensa, 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 e/ou problemas potenciais de documentação ou regulação de unidades controladas (rent control/stabilized).

Portfólio | Descrição

Propriedade	Região	Status	Preço de Aquisição	Unidades Totais	Unidades Free Market	Unidades Estabilizadas	Unidades Varejo	Equity RBR (%)	Equity RBR (U\$)	TIR ¹ Relatório 3º Tri	MoiC
108 1 st Avenue	Manhattan	Estabilizado	5.200.000	6	5	0	1	85%	2.169.608	16,7%	1,73x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construção	32.783.045	43	43	0	0	56%	6.610.450	18,1%	1,74x
110 Reade Street	Manhattan	Construção	10.125.218	6	5	0	1	90%	5.548.696	16,0%	1,60x
Total/Média			48.108.263	55	53	0	2	74%	14.328.754	17,1%	1,68x

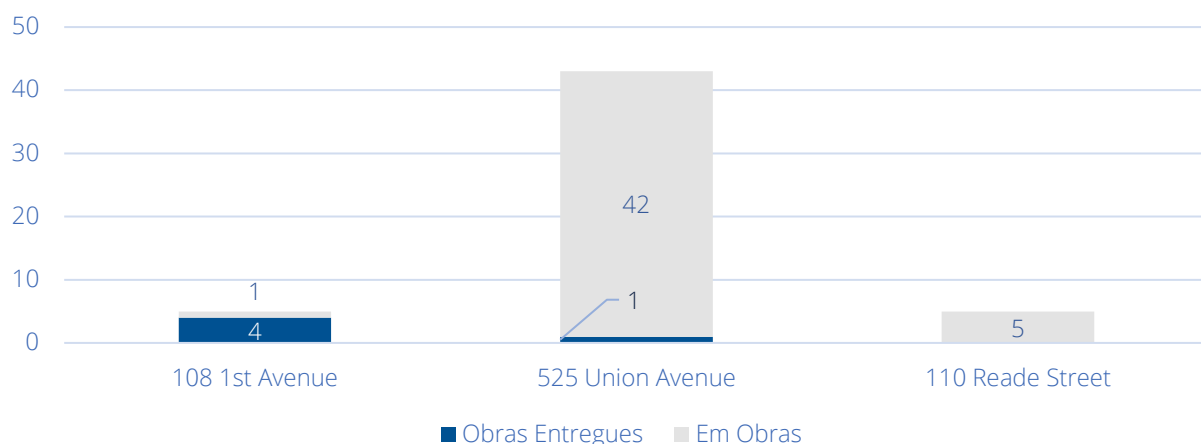
Portfólio | Performance Operacional

O imóvel 108 1st Avenue encontra-se estabilizado, com 4 das 5 unidades já reformadas e alugadas a valores 10% acima do *business plan*. A última unidade está aguardando ficar vaga para que as obras sejam iniciadas, o que é previsto para ocorrer em dezembro deste ano.

O ativo 525 Union Avenue foi adquirido completamente ocupado e possui uma estratégia um pouco diferente, que necessita aguardar a vacância dos apartamentos para que a obra de renovação seja realizada, quando então as unidades serão transformadas em free market. Até o momento, apenas um apartamento foi reformado, tendo atingido um aluguel 60% acima do anterior. Outras três unidades serão vagas em novembro e receberão reformas que duram entre 2 e 3 meses.

O último ativo, 110 Reade Street, foi adquirido recentemente e iniciou a mobilização para as obras ao longo do mês de outubro.

Controle de Unidades em Obra



(¹) TIR e MOIC Pós pagamento de Performance 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.

Cálculo de Cap Rates

Para contemplar fatores de momento de mercado (macroeconômicos) nas projeções do fundo, utilizamos um modelo proprietário para calcular o Cap Rate adequado para cada projeto.

A diferença de Cap Rates para imóveis com características semelhantes é explicada por fatores como: impostos projetados (tax class), localização (região e bairro), exposição a unidades controladas e a presença de unidades comerciais. Desenvolvemos uma ferramenta que leva esses fatores em consideração, baseando-se em nosso histórico de investimentos e em transações recentes no mercado.

Por meio de uma regressão linear, cada imóvel parte de um *baseline* e, de acordo com as características descritas, compõe-se o cap rate para aquele imóvel.

$$\text{Cap Rate} = \text{Baseline (4,5\%)} + \text{Tax Class} + \text{Borough/Submarket} + \text{Free Market vs Rent stabilized} + \text{Retail}$$

Metodologia de Cap Rate – Fatores de Incremento ao Baseline

TAX CLASS		+	SUBMARKET		+	FM EXPOSURE		+	RETAIL	
Tax Class	Adjustment		Submarket	Adjustment		% FM (Units)	Adjustment		Retail Cap Rate	Cap Rate
2A	0,00%	Manhattan	Lower East Side	0,35%	Equal to 100%	0%	Primary Location	5,75%		
2B	0,00%		Nolita	0,25%					Above 90%	0,10%
2	0,15%		East Village	0,15%	Equal to 80%	0,20%			Tertiary Location	7,25%
			SoHo	0,15%	Above 70%	0,30%				
			Greenwich Village	0,10%	Below 70%	0,60%				
			West Village	0,10%						
			Tribeca	0,10%						
			Union Square	0,15%						
			Chelsea	0,15%						
			Kips Bay	0,25%						
			Murray Hill	0,35%						
			Hell's Kitchen	0,35%						
			Sutton Place	0,40%						
			Upper West Side	0,15%						
			Upper East Side	0,25%						
			Brooklyn Heights	0,40%						
			Cobble Hill	0,50%						
			Carroll Gardens	0,20%						
			Park Slope	0,50%						
			Fort Greene	0,25%						
		Clinton Hill	0,25%							
		Prospect Heights	0,50%							
		Williamsburg	0,40%							
		East Williamsburg	0,65%							
		Greenpoint	0,50%							
		Bed-Stuy	1,00%							
		Crown Heights	0,90%							
		Brooklyn								

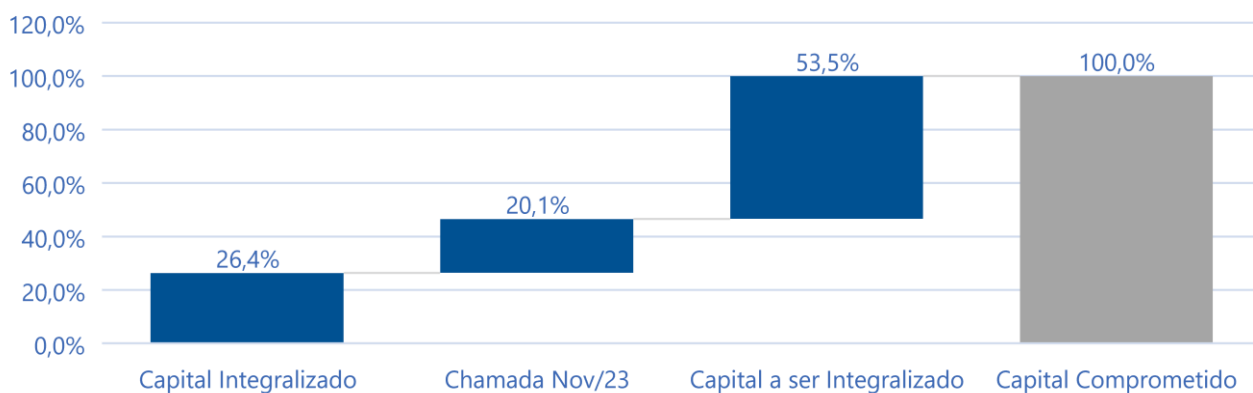
Exemplo | 110 Reade Street Street

$$\begin{aligned}
 \text{110 Reade Street} &= \text{Baseline} + \text{Tax Class 2A} + \text{Chelsea} + \text{100\% Free Market units} + \text{Primary Retail} \\
 5,00\% &= 4,5\% + 0,0\% + 0,1\% + 0,0\% + 0,4\%
 \end{aligned}$$

Alocação RBR CLUB I

O RBR Club III realizou chamadas de capital que totalizaram 26,4% do capital comprometido até o momento, com uma próxima chamada projetada para novembro no valor de 20,2% do capital comprometido. Essa última chamada será utilizada para a aquisição dos dois novos ativos: 525 East 25th Street e 310 West 80th Street.

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)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$2.169.608
Participação RBR (%)	85,0%
TIR (a.a.)	16,7%
MOIC	1,73x



525 Union Avenue

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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

110 Reade Street

Aquisição	ago/23
Localização	TriBeCa - Manhattan
Preço de Aquisição	\$10.125.218,00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$5.548.696
Participação RBR (%)	90,0%
TIR (a.a.)	16,0%
MOIC	1,60x



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 dadas 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>



Administração Fiduciária

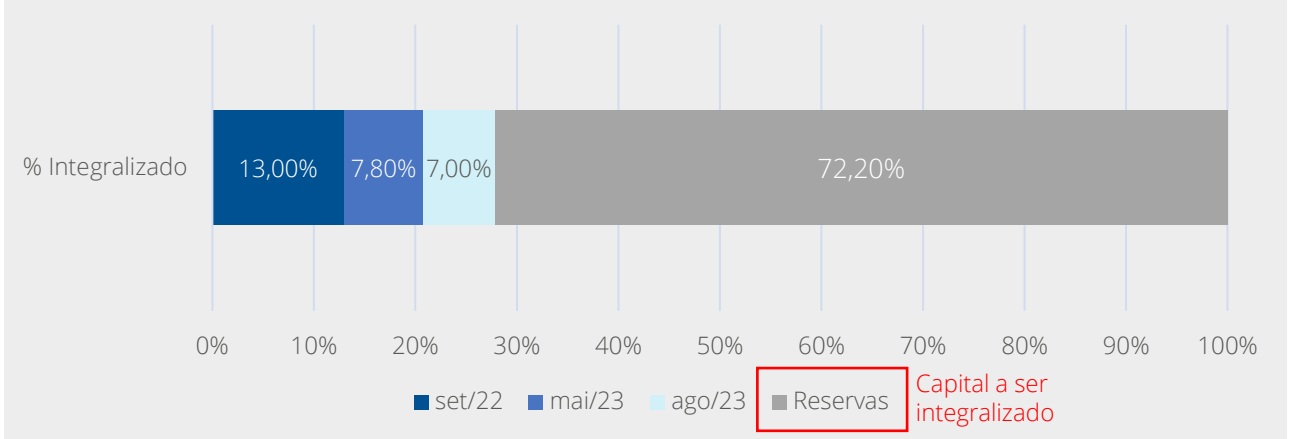


Gestão de Recursos

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

3º Tri 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

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\$ 4.952.125,08	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>

