

Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 8.5 bilhões** sob gestão. São 50 profissionais, dos quais 16 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

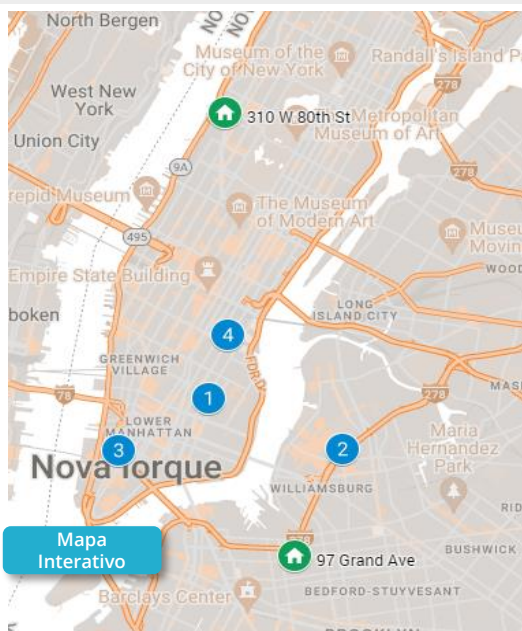
rbrasset.com.br

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

No quarto trimestre de 2023, seguiu-se o 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 tem uma limitação histórica de oferta de novas residências, seja por questões geográficas ou regulatórias. A cidade segue com um baixo número de novas construções, com entrega de apenas 61.000 novas unidades nos dois últimos anos, representando um crescimento de apenas 2% em relação a 2021. 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, que cresceu 46% em relação ao vale de preço da pandemia em jan/2021. Quando comparado a dezembro de 2022, o balanço de oferta e demanda segue favorável: mesmo com uma disponibilidade 8.6% maior de imóveis em relação ao mesmo período de 2022, o aluguel cresceu 3%. Em 2023, a vacância foi de 1.41%, a menor taxa das últimas 6 décadas e bastante distante da taxa de 4.54% do período relativo à pandemia. 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 relativamente, resultando em oportunidades de compra. Localização e qualidade do ativo ainda são fatores que seguram preço. O custo de financiamento mais alto sustenta o mercado, mas bons ativos possuem boa liquidez. Em resumo: o mercado está bom para comprar e ruim para vender.



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 (closing em fev/24)
- 6 97 Grand avenue (closing em mar/24)

Visão Geral do Portfólio

O Club III está em processo de alocação e finalizamos o quarto trimestre de 2023 com 4 ativos em carteira e outros 2 em processo de aquisição. Dos ativos em carteira, 1 está estabilizado – 108 1st Avenue - e os outros 3 encontram-se em fase inicial de obras. O portfólio encontra-se muito bem alocado, com apenas 3 unidades com aluguel regulado e 2 de varejo. Outros 2 imóveis - 310 West 80th Street e 97 Grand Avenue - em processo de aquisição - já foram aprovados internamente e, na data de envio deste relatório, já fazem parte do portfólio. Traremos mais detalhes no próximo relatório, referente ao 1º Tri 2024.

Ao longo dos últimos 18 meses, período em que estivemos ativamente originando e analisando projetos para o RBR Club III, já recebemos mais de 450 oportunidades de negócios na cidade de Nova York, e continuamos em constante prospecção para investir o capital comprometido. Nossa presença local e rede de contatos extensa, somados ao contexto macroeconômico atual, aumentaram substancialmente o volume de oportunidades que recebemos, 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 controlled/stabilized).

Portfólio | Descrição

Propriedade	Região	Status	Preço de Aquisição	Unidades Totais	Unidades Free Market	Unidades Controladas	Unidades Varejo	Equity RBR (%)	Equity RBR (U\$)	TIR Q4 2023	MoiC
108 1ª Avenue	Manhattan	Estabilizado	\$ 5,200,000	5	4	0	1	90.00%	\$ 2,385,992	20.61%	1.71 x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construção	\$ 26,775,000	43	43	0	0	55.55%	\$ 6,610,450	20.92%	1.87 x
110 Reade Street	Manhattan	Construção	\$ 9,007,000	6	5	0	1	92.50%	\$ 6,295,145	18.19%	1.69 x
225 E 25th Street	Manhattan	Construção	\$ 5,950,000	20	17	3	0	85.00%	\$ 3,244,236	18.66%	1.66 x
Total/Média¹			\$ 46,932,000	74	69	3	2	77.69%	\$ 18,535,822	16.02%	1.58 x

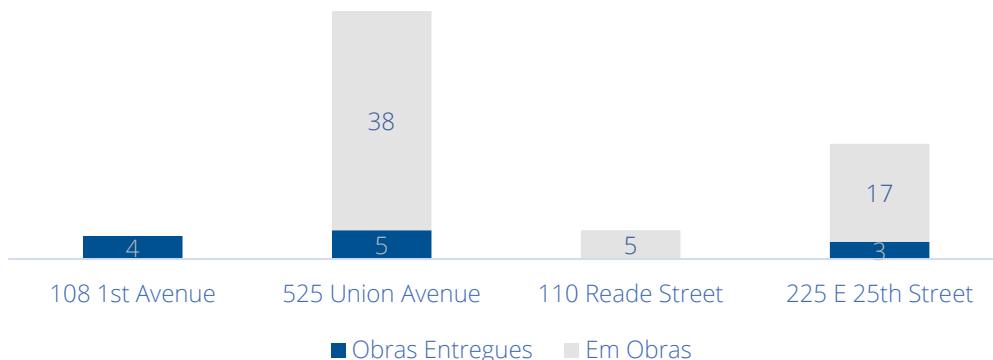
Portfólio | Performance Operacional

O imóvel 108 1st Avenue encontra-se estabilizado, com todas as 5 unidades já reformadas e alugadas a valores 10% acima do *business plan*.

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. O tempo médio de reforma tem sido entre 2 e 3 meses, conforme planejado. Até o momento, 5 apartamentos foram reformados e a cadência de renovação está dentro da esperada para esse projeto.

O 110 Reade Street, ativo adquirido recentemente, iniciou a mobilização para as obras ao longo do mês de outubro/23 com layouts de cada unidade já definido. A renovação das unidades acontecerá entre os meses de abril/24 (data de vencimento dos atuais contratos) e setembro/24.

Controle de Unidades em Obra



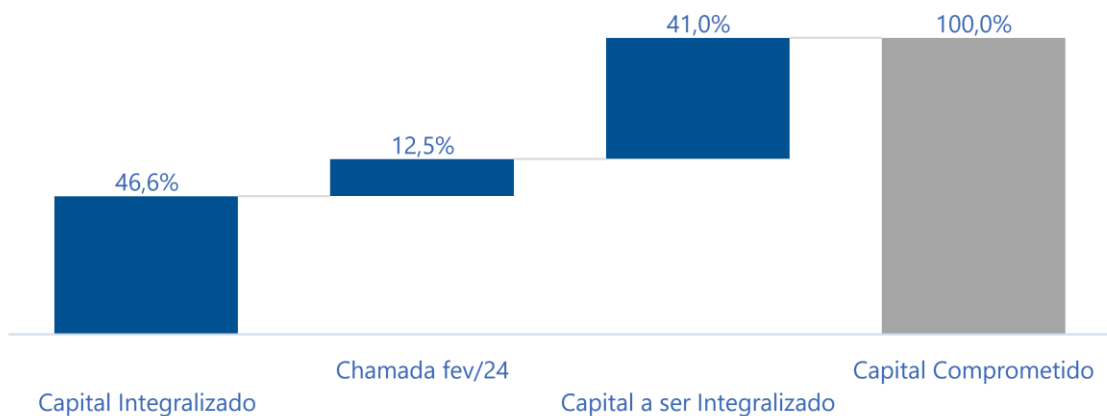
(¹) TIR e MOIC totais do fundo são Pós pagamento de Performance e fees RBR e Pré Impostos. *Aluguel estabilizado' tradução livre de 'Rent Stabilized'. É uma forma de política de controle de preços dos aluguéis bastante comum nos EUA, em especial em Nova Iorque, com o objetivo de proteger os inquilinos 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.

Alocação RBR CLUB I

O RBR Club III realizou chamadas de capital que totalizaram 46.6% do capital comprometido até o momento. Em fevereiro de 2024, uma nova chamada de 12.5% do capital comprometido foi realizada para a aquisição do ativo 97 Grand Avenue.

A partir do fechamento de fev/24, o fundo possui 41% de capital a ser integralizado. A maior parte desses recursos tem previsão de ser chamada nos próximos 6 meses. Reforçamos que essa é uma previsão e poderá sofrer alterações dependendo da diligência dos projetos que são avaliados.

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 (\$)	\$2.385.992
Participação RBR (%)	90,0%
TIR (a.a.)	20,6%
MOIC	1,71x



525 Union Avenue

Aquisição	jun/23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$26.775.000
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 (%)	55,55%
TIR (a.a.)	20,9%
MOIC	1,87x



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	Construção
Participação RBR (\$)	\$6.295.145
Participação RBR (%)	92,5%
TIR (a.a.)	18,2%
MOIC	1,69x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

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 (\$)	\$3.244.236
Participação RBR (%)	85,0%
TIR (a.a.)	18,7%
MOIC	1,66x



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.

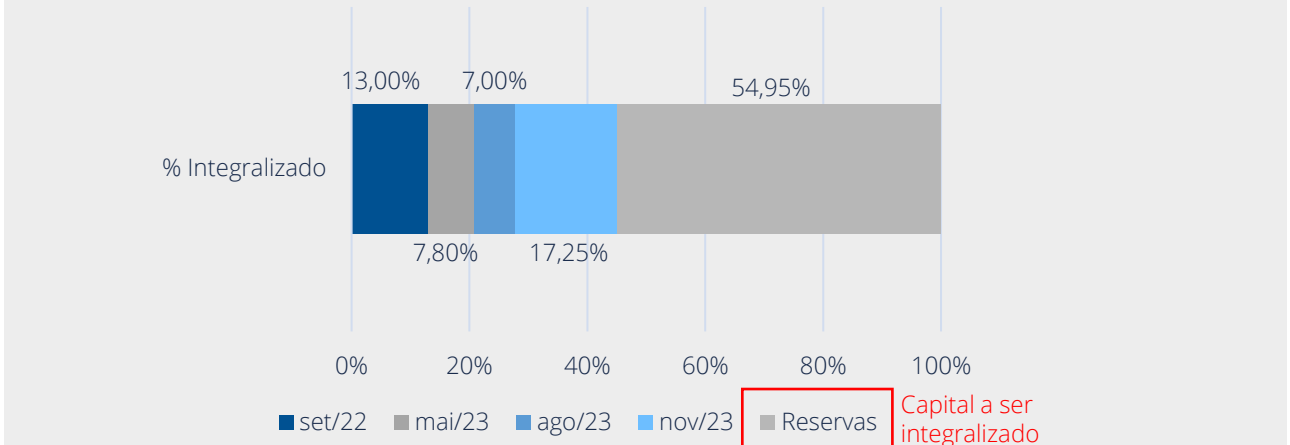
Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais 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.

 <p>Autorregulação ANBIMA</p>	 <p>Autorregulação ANBIMA</p>
Administração Fiduciária	Gestão de Recursos

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

4º 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\$ 8.310.121,65	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>

