



**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS  
RBR CLUB III ADVISORY FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

**No montante de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)**



**LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

## Disclaimer

Este material de divulgação ("Material de Divulgação"), estritamente confidencial, foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo), e pela RBR Asset Management ("Gestor"), sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestor do **RBR Club III Advisory Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.951.827/0001-56, regulado pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555" e "FIM" ou "Fundo", respectivamente), exclusivamente como material de suporte às apresentações a potenciais Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) relacionadas à divulgação da oferta pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente), nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 555 do Fundo ("Oferta").

O Fundo é administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada ("Administrador").

O FIM terá como política de investimentos investir em ativos e/ou operações no exterior, preponderantemente no mercado imobiliário ("Ativos Alvo"). Este Material de Divulgação foi preparado com base em informações prestadas pelo Gestor, ou oriundas de fontes públicas e não implica, por parte do Coordenador Líder em qualquer declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor principal investido, bem como o julgamento do Coordenador Líder sobre a qualidade das informações contidas neste Material de Divulgação, dos Ativos Alvo, do FIM, do Gestor, da Oferta, e das Cotas emitidas pelo FIM. O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo Investidor Profissional, tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação.

Este Material de Divulgação foi preparado com finalidade exclusivamente informativa. O recebimento deste Material de Divulgação não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento. Este documento será apresentado exclusivamente à consulta de investidores qualificados que sejam considerados profissionais assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente).

Este Material de Divulgação contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores Profissionais devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados aos Ativos Alvo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material de Divulgação.

Nos termos da regulamentação aplicável, a Oferta (i) foi automaticamente registrada perante a CVM, conforme artigo 22 da Instrução CVM 555; e (ii) não está sujeita ao disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, exceto quanto ao artigo 48, inciso I, da referida instrução. Nesse sentido, não foi preparado prospecto com informações sobre a Oferta, os Ativos Alvo e as Cotas.

Este Material de Divulgação não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este Material de Divulgação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Este Material de Divulgação não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas do FIM. A subscrição e integralização das Cotas do FIM no âmbito da Oferta poderá ser feita apenas por Investidores Profissionais, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação.

Os potenciais Investidores Profissionais devem realizar suas próprias análises, bem como consultar seus próprios assessores legais ou consultores financeiros, para a tomada de decisão de investimento nas Cotas do FIM considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas do FIM. Adicionalmente, os Investidores Profissionais realizarão sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o FIM e os Ativos Alvo, e suas respectivas subsidiárias relevantes e controladas, suas respectivas atividades e situação financeira para tomar a decisão de prosseguir com o investimento no FIM.

O Coordenador Líder e o Gestor tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações apresentadas neste Material de Divulgação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## Disclaimer

A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Os potenciais investidores devem ler o Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores Profissionais poderão obter cópia do Regulamento e maiores informações sobre a Oferta e o Fundo junto ao Coordenador Líder, no endereço abaixo indicado, ou nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, e/ou da CVM, a seguir indicadas:

### Administrador

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

[www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste site, selecionar o Fundo e então, clicar na documentação desejada).

### Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website acessar "INVESTIMENTOS", clicar em "OFERTA PÚBLICA", clicar em "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO RBR CLUB III ADVISORY FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR" e em seguida localizar o documento).

### CVM:

[www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título "Pesquisa de Dados", acessar "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "RBR CLUB III ADVISORY FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR", clicar no link "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição regulamento etc", e, então, localizar o Regulamento).

AS COTAS NÃO SERÃO REGISTRADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NÃO SENDO ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS REGULAMENTADOS DE BOLSA OU DE BALCÃO ORGANIZADO, OBSERVADO QUE SOMENTE PODERÃO SER TRANSFERIDAS, CEDIDAS OU ALIENADAS NA FORMA PREVISTA NO REGULAMENTO.

A APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES SOBRE A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTITUI VENDA, PROMESSA DE VENDA, OFERTA À VENDA OU SUBSCRIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, O QUE SOMENTE PODERÁ SER FEITO APÓS O REGISTRO DO FUNDO NA CVM. O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 08 DE AGOSTO DE 2022, NOS TERMOS DO ART. 22 DA INSTRUÇÃO CVM 555.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## ***Disclaimer***

As informações deste Material de Divulgação devem ser tratadas de forma confidencial, sendo a utilização deste Material de Divulgação restrita ao respectivo Investidor Profissional destinatário. O potencial Investidor Profissional se compromete a manter em absoluto sigilo e a não transmitir as informações contidas neste documento. Este Material de Divulgação foi preparado pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, visando indicar a situação geral e o andamento de seus negócios, sendo de propriedade do Gestor e não deverá ser reproduzido, distribuído ou publicado a terceiros ou mesmo ser utilizado para qualquer outro propósito sem a autorização prévia e escrita do Gestor. Adicionalmente, este Material de Divulgação não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público. Cada Investidor Profissional que aceitar a entrega deste Material de Divulgação concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material de Divulgação, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material de Divulgação sem autorização prévia do Coordenador Líder é proibida.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação às cotas do FIM, uma vez que a negociação das Cotas do FIM no mercado secundário é restrita.

As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da Oferta os quais estão detalhadamente, descritos no Regulamento do Fundo e, no entanto, não devem ser considerados pelos destinatários como um substituto para o exercício de suas próprias opiniões e avaliações. Todas as opiniões e informações expressos neste Material de Divulgação estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio. O Gestor e o Coordenador Líder não assumem qualquer obrigação de atualizar as informações contidas neste Material de Divulgação.

A LEITURA DESTA MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 3 DE JANEIRO DE 2022.

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Material de Divulgação, e que não estejam definidos neste Material de Divulgação, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Regulamento do Fundo.

## Aproximadamente R\$ 7 bilhões Sob Gestão em Ativos Reais Globais



### Comitê de Investimentos + Portfolio Manager de Cada Estratégia

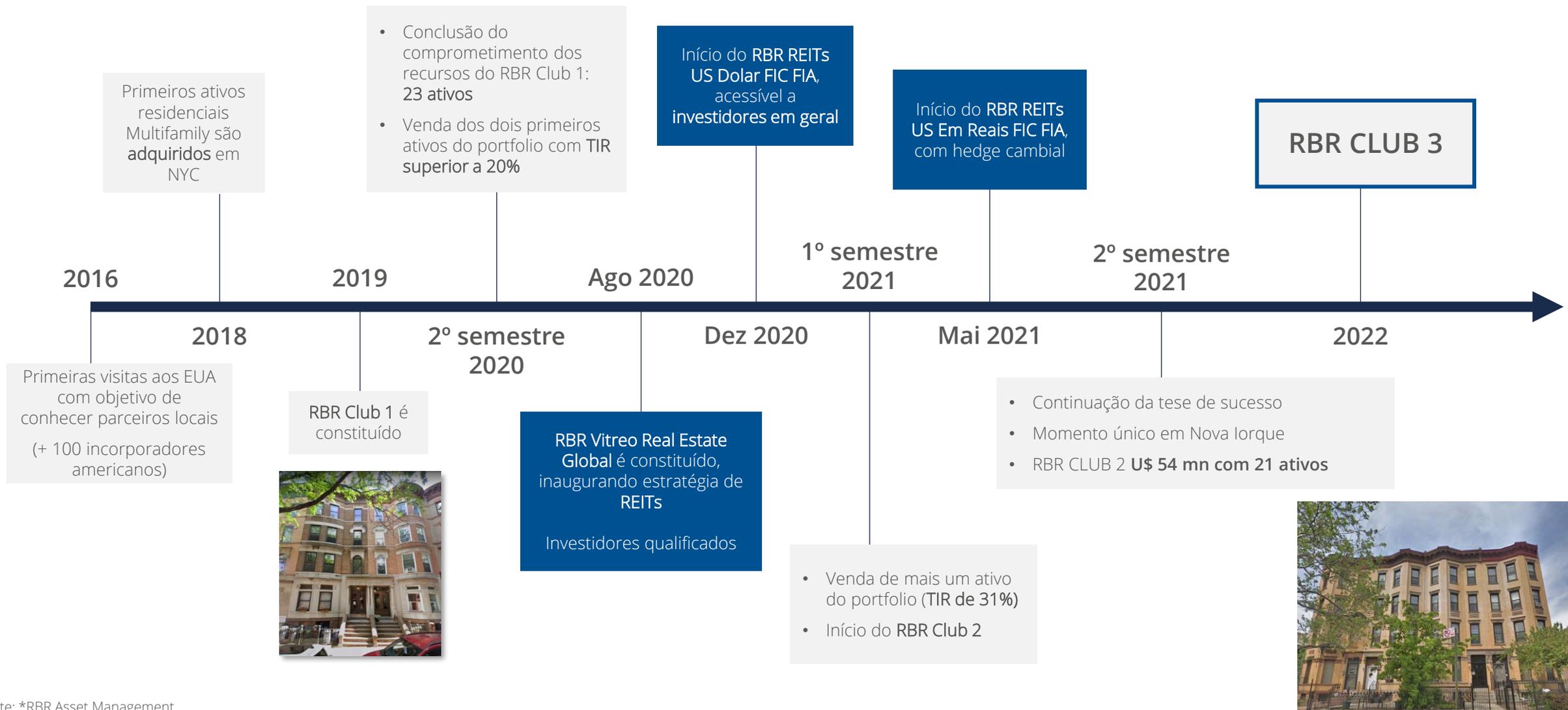
Processo de tomada de decisão

\*Fundos listados de prazo indeterminado. parte representativa refere-se a um passivo indeterminado, com relevante previsibilidade de receita e traz um alinhamento ainda superior na gestão de longo prazo e perenidade dos mandatos. Fonte: RBR Asset Management.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

# RBR US | Evolução dos Investimentos Internacionais

Seis anos de histórico em duas diferentes estratégias cobrindo mercado privado e líquido. Em 2022 expandiremos nossa atuação



Fonte: \*RBR Asset Management

# RBR Club III | Terceiro Veículo de Investimento no Mercado Residencial de Nova Iorque

Multifamily Value Add em Nova Iorque. Dois fundos de investimento já estabelecidos (RBR CLUB I e CLUB II) terceiro veículo seguirá a mesma estratégia

- Tese focada em propriedades **residenciais Multifamily**
- Prédios localizados **exclusivamente** em Nova Iorque
- Estratégia de prazo **determinado** focada em **ganho de capital**
- Histórico consolidado: **Mais de 44 ativos** já adquiridos
- Oportunidade de acesso a um produto anteriormente dedicado a poucos investidores



Fonte: \*RBR Asset Management

# RBR Club I & II: Histórico de Sucesso desde 2018

Dois veículos de investimento em Multifamily já consolidados em Nova Iorque

## Localização dos Ativos



44 ativos em NYC

469 unidades de apartamentos

## RBR Club I

U\$ 46 milhões comprometidos

23 Ativos

7 ativos vendidos com TIR superior a 24%

Início em 2019

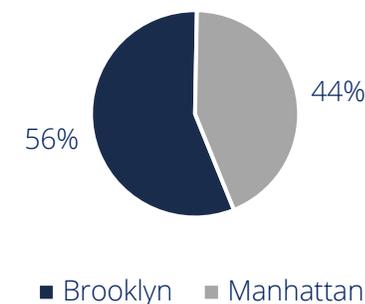
TIR 24,5% a.a. Desinvestimentos

TIR Esperada 11,5% a.a. do Fundo em USD

183 unidades, 117 estabilizadas, 41 já desinvestidas

Expectativa de devolução de 50% do capital investido até o final de 2022. 21% já devolvidos.

Exposição por Bairro



Fonte: \*RBR Asset Management

## RBR Club II

U\$ 54 milhões comprometidos

21 Ativos  
286 Unidades

Capital já investido em um ano (considerando o primeiro closing)

Primeira devolução de capital já realizada: 1 ativo vendido + 1 refinanciado

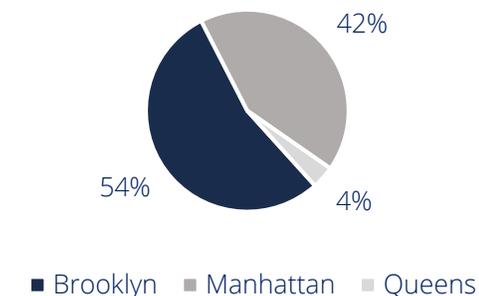
Início 2021

Com Veículo de Investimento Local

TIR 45,3% a.a. Desinvestimentos

TIR Esperada 17% a.a. do Fundo em USD

Exposição por Bairro



## Time de Gestão e Comitê de Investimentos



**Ricardo Almendra** é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”). É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



**Guilherme Bueno Netto** é e co-fundador da RBR Asset Management, membro do comitê de investimentos da gestora e responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos e também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



**Caio Castro** é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

### Sinergia com demais times de investimentos RBR

**Sócio e Portfolio Manager**  
Daniel Malheiros

**Board Member: RBR US**  
[David Kruth](#)

**Executivo nos EUA**  
(em fase de contratação)

**Time Dedicado**  
Bruno Macedo  
Luís Gomes  
João Alvarez

**Time Operações**  
Ricardo Mahlmann (Sócio e COO)  
+ 17 pessoas  
(Legal, Risco, Jurídico, Monitoramento e Operações)

Fonte: \*RBR Asset Management

**Escritório em Nova Iorque em Breve**

**LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

## Track Record | Fotos dos Ativos

Alguns dos ativos que compõem o RBR CLUB I & CLUB II



100 2<sup>nd</sup> Ave



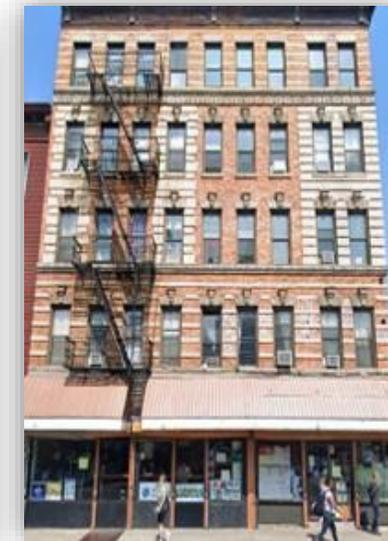
82 7th Ave



306 St. James



625 Park Place

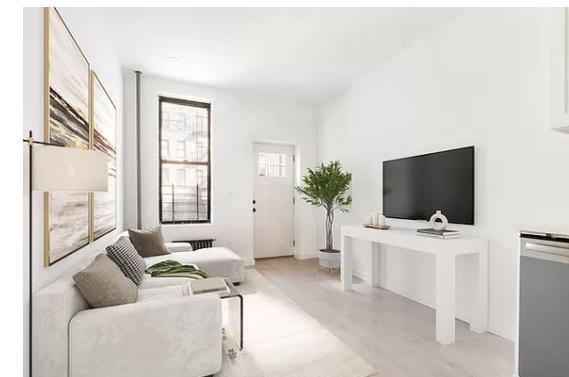
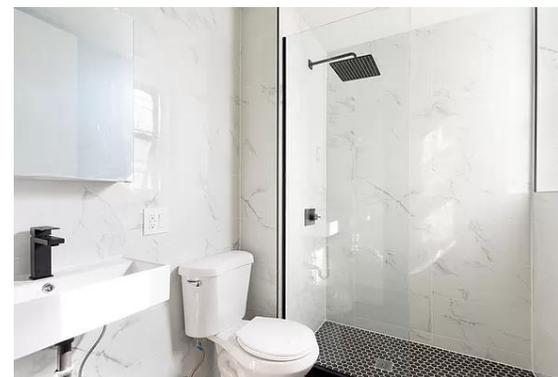


972 Manhattan Ave

625 Park Place – Antes da Reforma



625 Park Place - Depois da Reforma



# Primeiro Investimento | RBR CLUB III

Projeto localizado na região do East Village em Manhattan, já com documentos de intenção de compra assinados

**5 unidades residenciais**  
não reguladas

**1 unidade de varejo**

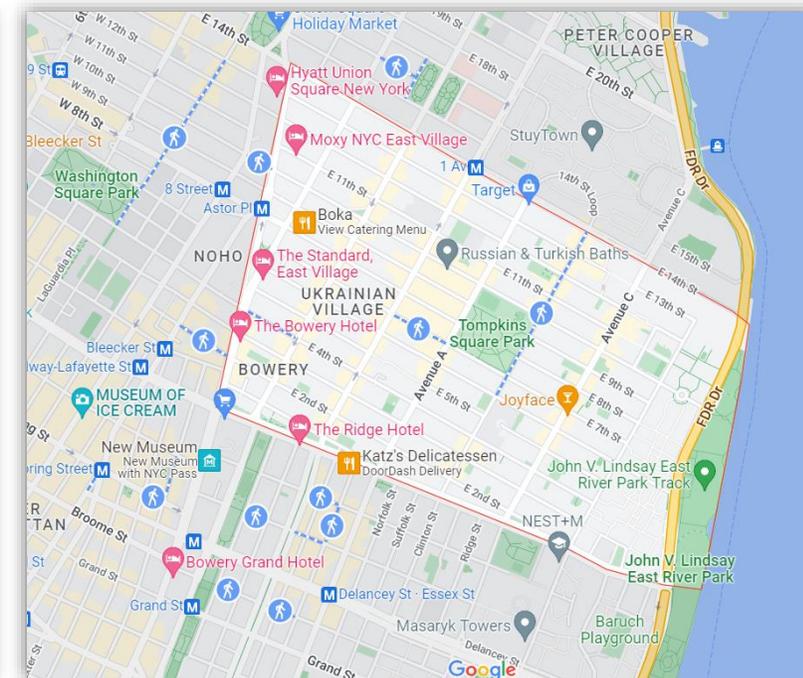
**~\$6 milhões**  
(custo total do ativo)

O ativo é uma propriedade localizada no East Village, uma das microrregiões mais demandadas de Nova Iorque. O ativo possui um preço de entrada atrativo para a região, não tem exposição à unidades reguladas, e tem um **yield on cost** projetado de **6,75%** após a obra.

**Ativo negocia com desconto de 16% das transações comparáveis de mercado e abaixo do custo de reposição**

## PREMISSAS

Cenários	Pessimista	Base	Otimista
MOIC	1,33x	<b>1,78x</b>	2,31x
TIR	8,40%	<b>17,0%</b>	25,1%
<b>Principais Premissas</b>			
Cap rate saída	5,50%	<b>4,95%</b>	4,50%
Preço Médio Aluguel	\$6.000,00	<b>\$6.300,00</b>	\$6.600,00
% Cresc. Aluguel	2,0%	<b>3,0%</b>	4,0%
Vacância	2,5%	<b>1,5%</b>	1,25%
Inadimplência	1,5%	<b>0,5%</b>	0,25%



## CICLO DE INVESTIMENTO ESTIMADO



Fonte: \*RBR Asset Management. Sujeito à conclusão da aquisição do projeto, diligência e aprovação do Investimento no comitê do RBR CLUB III. As informações e retornos contidos neste slide, conforme premissas adotadas, não representam e nem deve ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas.

**LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

## RBR CLUB I: Desinvestimentos Realizados

- Fundo teve início em 2019
- Foram 23 ativos adquiridos
- U\$ 46mn comprometidos
- 7 Ativos já vendidos**
- TIR ponderada do portfólio de 24.5% a.a.
- Período de Investimento total mais rápido do que o Business Plan Inicial
- Expectativa de **devolução de 50% do capital investido até o final de 2022**

Ativo	Bairro	Prazo de Investimento (Business Plan)	Prazo de Investimento (Realizado)	Equity Investido (RBR)	Equity Final (RBR)	TIR (Business Plan) a.a.	TIR (Realizado) a.a.	MOIC (Business Plan)	MOIC (Realizado)
306 St. James	Clinton Hill (Brooklyn)	36 meses	18 meses	\$1.174.800,00	\$1.951.649,00	20,1%	37,9%	1,73x	1,66x
203 West 80th	Upper West Side (Manhattan)	36 meses	20 meses	\$2.216.223,20	\$2.818.555,04	16,0%	17,3%	1,55x	1,27x
82 7th Ave.	Park Slope (Brooklyn)	36 meses	33 meses	\$1.533.902,00	\$1.683.216,28	16,8%	3,8%	1,58x	1,10x
391 4th Street	Park Slope (Brooklyn)	36 meses	15 meses	\$843.976	\$1.177.317	19,3%	31,2%	1,70x	1,39x
236 7th Avenue	Park Slope (Brooklyn)	36 meses	16 meses	\$1.765.000	\$2.247.000	18,0%	20,9%	1,64x	1,27x
100 2nd Avenue	East Village (Manhattan)	60 meses	13 meses	\$3.360.000	\$4.611.938	15,3%	32,3%	2,04x	1,37x
204 Smith Street	Cobble Hill (Brooklyn)	36 meses	15 meses	\$1.048.521	\$1.464.101	20,1%	30,6%	1,73x	1,40x
		Prazo Médio		Equity Total (RBR)		TIR Média Ponderada <sup>1</sup>		MOIC Médio Ponderado <sup>1</sup>	
<b>Consolidado</b>	-	<b>39,4 meses</b>	<b>16,7 meses</b>	<b>\$11.942.422,20</b>	<b>\$15.953.776,32</b>	<b>17,2%</b>	<b>24,5%</b>	<b>1,75x</b>	<b>1,36x</b>

Fonte: \*RBR Asset Management. Sujeito à conclusão da aquisição do projeto, deligência e aprovação do Investimento no comitê do RBR CLUB III.

## RBR CLUB II – Desinvestimento Recente

### 625 Park Place (Crown Heights, Brooklyn) - Venda

Informações do Ativo	
Bairro	Crown Heights (Brooklyn)
Aquisição	abr-21
Equity Investido (RBR)	\$1.402.500,00
Stake (RBR)	94,05%
Prazo de Investimento (Realizado)	12 meses
Aluguéis vs. Business Plan	+4,27%
Data da Venda	abr-22
Equity Final (RBR)	\$2.037.160,83
TIR (Business Plan) a.a.	16,7%
TIR (Realizado) a.a.	45,3%
MOIC (Business Plan)	1,68x
MOIC (Realizado)	1,45x



Fonte: \*RBR Asset Management.



Antes



Depois

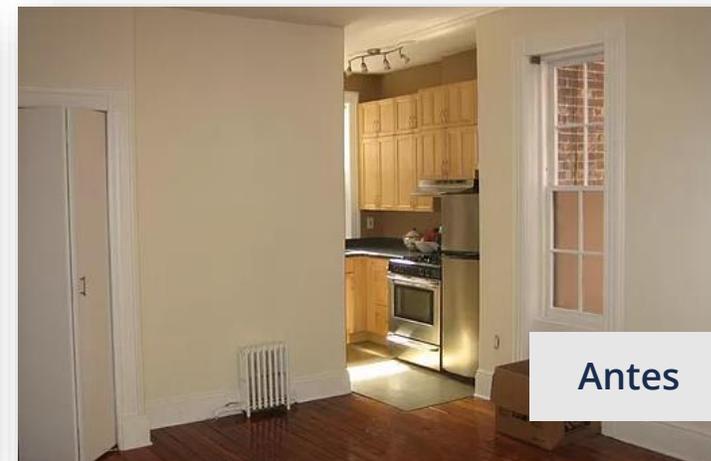
# RBR CLUB II – Refinanciamento

## 70 Middagh (Brooklyn Heights, Brooklyn)

Informações do Ativo	
Bairro	Brooklyn Heights (Brooklyn)
Aquisição	jun-21
Equity Investido (RBR)	\$2.222.816
Stake (RBR)	80,0%
Prazo de Investimento (Realizado)	11 meses
Aluguéis vs. Business Plan	+12,17%
Data do Refinanciamento	mai-22
Taxa do Refinanciamento	4,25%
Capital Distribuído	64%
TIR (Business Plan) a.a.	19,1%
TIR (Projetada/Atual) a.a.	44,3%
MOIC (Business Plan)	1,91x
MOIC (Realizado)	2,51x



Fonte: \*RBR Asset Management.



Antes



Depois

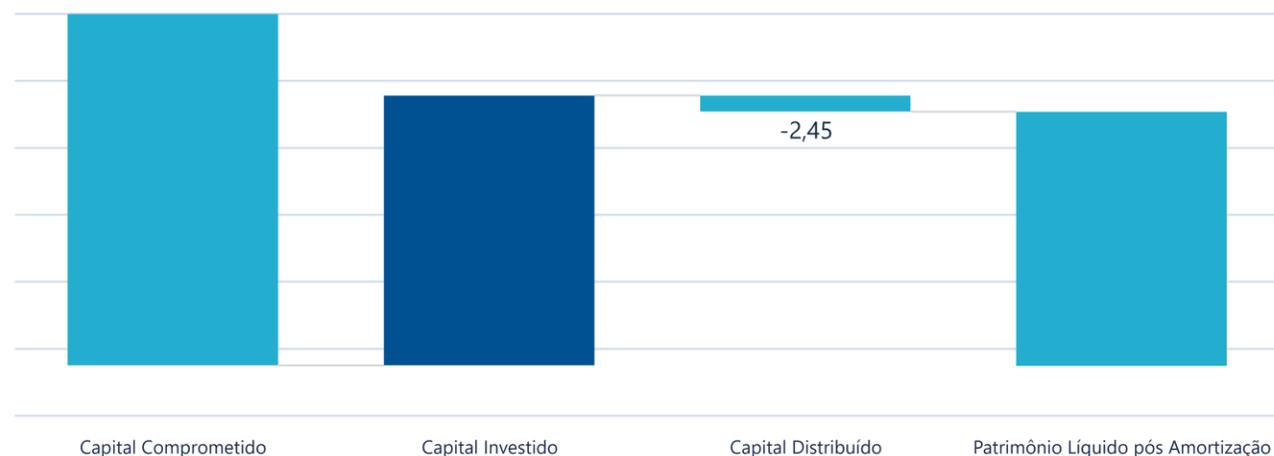
## RBR CLUB II FIM LOCAL

Veículo exclusivo da XP, com 50 investidores profissionais estabelecido em Setembro de 2021

- **R\$ 52,2 milhões** comprometidos
- **Primeira devolução de capital em 28/06**

Após menos de um ano do início do segundo veículo da estratégia de 'Multifamily Value Add' da RBR, ficamos contentes em trazer aos nossos investidores boas notícias sobre o RBR CLUB II. Alocamos o capital comprometido ao longo deste período em bons ativos, baseados em excelentes localizações, com preço por pé quadrado em linha ou inferior aos níveis praticados em 2018 e 2019, mostrando a resiliência e oportunidade do mercado residencial da região de Nova Iorque. Em um curto espaço de tempo já iniciamos a devolução de capital (cerca de 4.7% do veículo local foram devolvidos no final de Junho/22) e neste relatório descrevemos o racional por trás desta rentabilidade: a venda do primeiro ativo e refinanciamento da dívida de um segundo ativo. Continuamos implementando nossa tese de reformar, alugar e vender os ativos ao longo dos próximos meses e manteremos os investidores atualizados a respeito das novidades.

Gráfico de Fluxo de Capital: RBR CLUB II FIM em milhões de reais



### Características gerais do veículo local

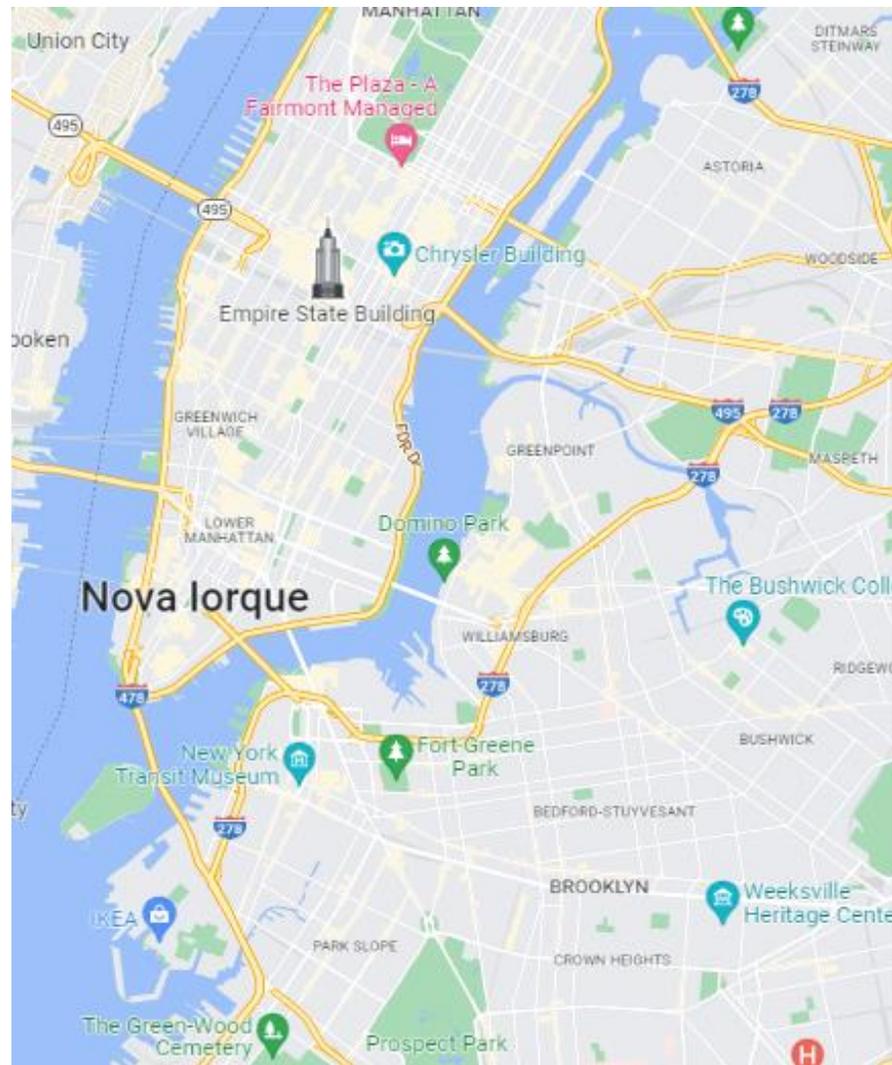
<b>Data de Início</b>	16/09/2021	<b>Prazo Determinado</b>	6 anos
<b>Capital Comprometido</b>	R\$52.250.000,00	<b>Público Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Patrimônio Líquido Atual</b>	R\$ 37.989.338,89	<b>CNPJ</b>	42.847.408/0001-43
<b>Capital Amortizado em 28/07/22</b>	R\$ 2.445.000,00	<b>Percentual do Capital Comprometido Devolvido</b>	4,7%
<b>Gestão</b>	RBR Gestão de Recursos	<b>Administração</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros

O RBR CLUB II FIM CP (CNPJ: 42.847.408/0001-43) 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.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

## Por que investir em Nova Iorque?

Cidade se mantém como importante praça, não apenas do mercado financeiro mas também para o setor de tecnologia



### *Google to Spend \$2.1 Billion on Manhattan Office Building*

The technology giant has built a sprawling campus on the West Side of Manhattan and has 12,000 employees in the city.

### **Facebook Pushes Ahead With NYC Farley Project in Bet on Offices**

Social media giant and other technology companies have continued to take more space despite embracing remote work.

### **Apple reportedly in negotiations to expand New York City office location**

- Apesar das preocupações no início de 2020, Nova Iorque foi uma das grandes beneficiárias da expansão física das grandes empresas de tecnologia, e “roubou” espaço de cidades da Costa Oeste, fortalecendo seu próprio “hub” de tecnologia
- Nos últimos 2 anos, todas as seis gigantes do setor adicionaram espaço de escritório em Manhattan e Brooklyn

Fonte: Bloomberg, NY Times, 2021.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

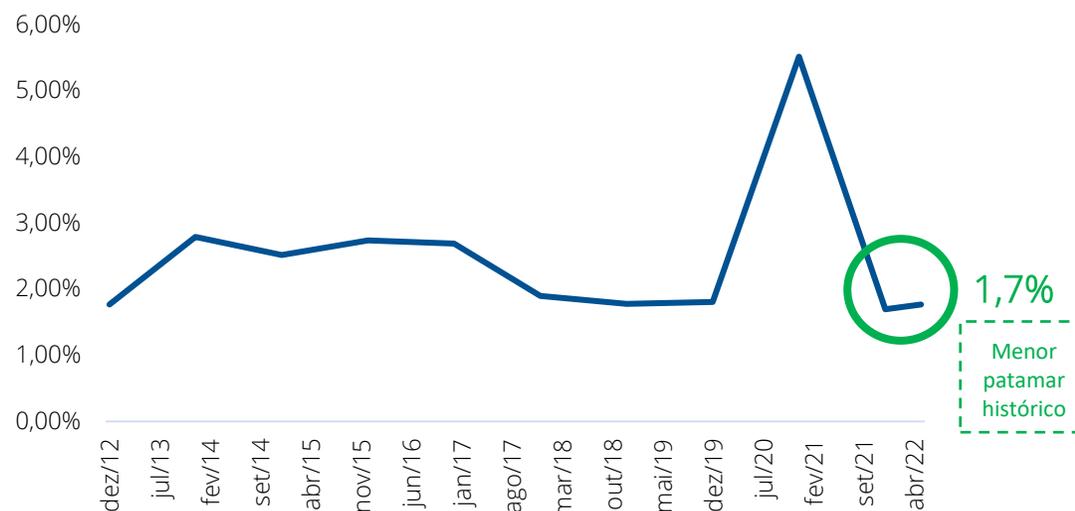
## Perspectivas: Multifamily em Nova Iorque

Mercado residencial para locação em Nova Iorque possui dinâmica muito particular e resiliente

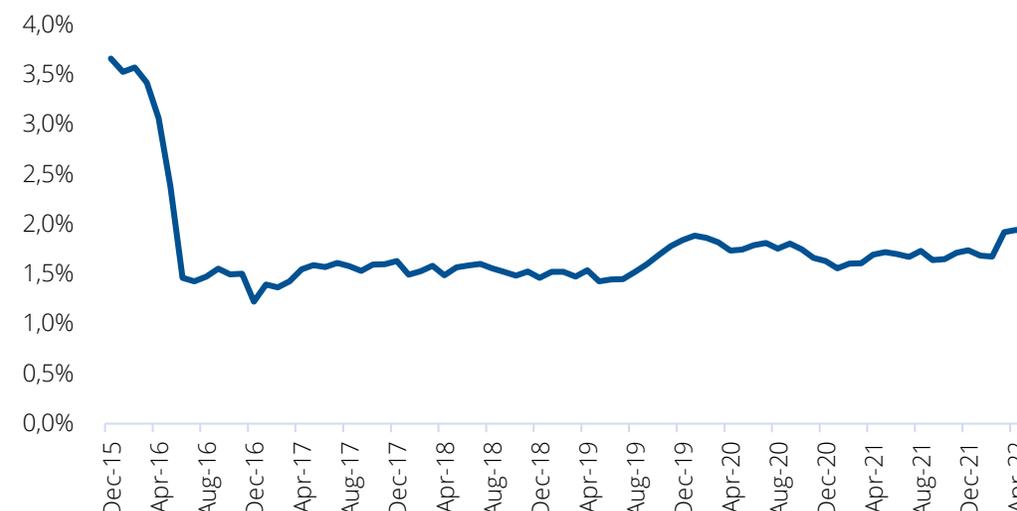
### Fatores que impactam o preço do aluguel residencial em Nova Iorque:

- Mudanças na legislação de aluguel regulado
- Vacância baixa
- Oferta restrita
- Estudantes e Trabalhadores voltando às atividades presenciais

#### VACÂNCIA



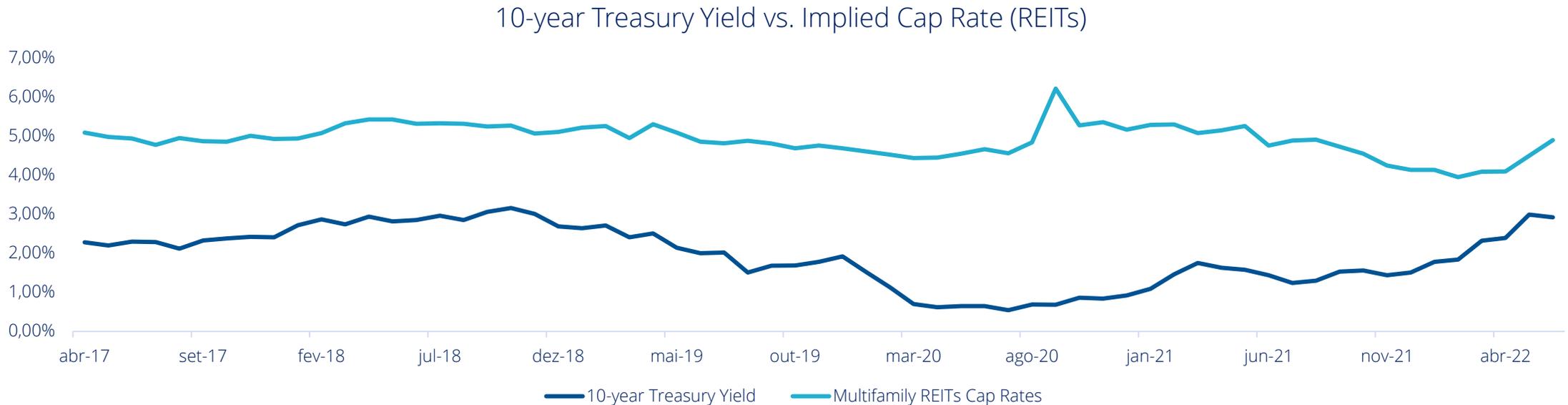
#### UNIDADES EM CONSTRUÇÃO (% DO ESTOQUE)



Fonte: Miller Samuel, 2022.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

## Perspectivas: Impacto do Aumento de Juros



- Apesar da alta na curva de juros americanos, continuamos a observar um **mercado muito líquido** e com **forte sustentação nos *cap rates*** e no custo do financiamento – como exemplo, **os REITs do setor de multifamily ainda negociam a um cap rate abaixo de 5%**.
- Em um possível ciclo mais longo de inflação alta e juros elevados, acreditamos que a **capacidade de repassar custos no aluguel** – benefício de contratos curtos – e aumento do *cap rate* de entrada (comprando ativos mais baratos), ajudariam a neutralizar efeitos de um maior custo de capital e do *cap rate* menos favorável no desinvestimento.
- Entretanto o risco do impacto de juros nos preços existe e acreditamos que, diferentemente dos fundos RBR CLUB I & CLUB II, **iremos investir e desinvestir ao longo de ciclos mais extensos (podendo utilizar dos 6 anos de prazo do fundo)**.

Fonte: Green Street e Walker Dunlop, 2022

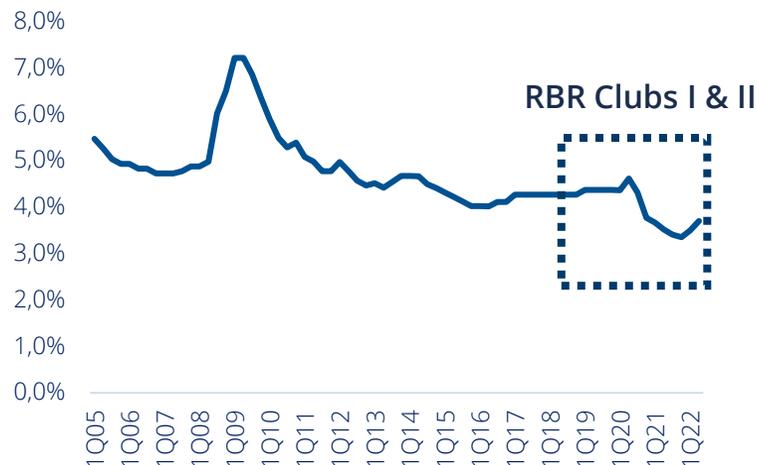
LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

## Perspectivas: Resiliência ao ciclo

Disciplina na aquisição: caps menores ao longo do tempo não foram traduzidos em aquisições mais caras

Cenário de juros mais alto a tendência é comprarmos igual ou mais barato

### CAP RATES (NOVA IORQUE)



### ALUGUEL MÉDIO



**JUROS ALTOS =  
BOM MERCADO  
PARA AQUISIÇÃO  
DE ATIVOS**

**OFERTA BAIXA DE  
APARTAMENTOS =  
SUSTENTAÇÃO DO  
PREÇO DOS  
ALUGUEIS**

**CLASSE DE ATIVOS  
DE MENOR RISCO**

**INVESTIR EM CICLOS  
MAIS LONGO E EM  
TRANCHES MAIS  
ESPAÇADAS DO QUE NOS  
PRIMEIROS VEÍCULOS**

## Principais características do Fundo e da Oferta

Oferta	1ª Emissão do RBR Club III Advisory Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior, nos termos do art. 22 da Instrução CVM 555.
Nome e Endereço do Administrador e do Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
Nome e Endereço do Gestor	RBR Gestão de Recursos Ltda., com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 045.43-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87.
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Montante Base da Oferta e Quantidade Base de	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), referente a 100.000 (cem mil) Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), referente a 20.000 (vinte mil) Cotas.
Prazo do Fundo	6 (seis) anos, a contar da data de início das atividades do Fundo, podendo ser prorrogado por até dois períodos de 1 (um) ano, a critério exclusivo do Gestor.
Taxa de Gestão	0,70% a.a., conforme apresentado no Regulamento.
Custo de Distribuição	2,44% sob o valor efetivo da Oferta.
Política de Investimento do Fundo	O Fundo tem como objetivo obter ganhos de capital através da aplicação de seus recursos em ativos e/ou operações no exterior, preponderantemente no mercado imobiliário.

## Principais características do Fundo e da Oferta

Público Alvo do Fundo	O Fundo destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM 30.
Negociação e Mercado Organizado	As Cotas não serão registradas para distribuição não sendo admitidas a negociação em mercados regulamentados de bolsa ou de balcão organizado, observado que somente poderão ser transferidas, cedidas ou alienadas na forma prevista no Regulamento.
Condições de Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas serão subscritas pelo Preço de Emissão, por meio da plataforma de liquidação desenvolvida pelo Coordenador Líder, ou por meio da assinatura do boletim de subscrição pelo investidor. As Cotas deverão ser integralizadas, pelo preço de integralização das Cotas, sendo este considerado o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota na data da primeira integralização do Fundo. Nas demais integralizações, o valor da Cota será atualizado pelo IPCA desde a data da primeira integralização do Fundo até o fechamento do mês anterior da data da respectiva Chamada de Capital, nas datas de liquidação das Cotas, mediante Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento do Fundo e no Regulamento.
Prazo de Colocação da Oferta	O prazo de distribuição das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta, sem prejuízo do disposto no artigo 22, §10, da Instrução CVM 555 (“Prazo de Colocação”).
Data de Início da Oferta	08 de agosto de 2022 e data de reinício da Oferta em 14 de setembro de 2022
Data Máxima de Encerramento da Oferta	08 de março de 2023
Data Estimada do Procedimento de Alocação	14 de setembro de 2022.

## Cronograma Indicativo da Oferta

Nº	Evento	Data
1.	Obtenção do registro automático perante a CVM	08/08/2022
2.	Data de início da Oferta e início das apresentações de <i>roadshow</i>	08/08/2022
3.	Protocolo da Modificação da Oferta junto à CVM Suspensão da Oferta	22/08/2022
4.	Início do Período de Desistência	23/08/2022
5.	Encerramento do Período de Desistência	29/08/2022
6.	Data de reinício da Oferta	29/08/2022
7.	Encerramento das apresentações de roadshow Data de Subscrição das Cotas	01/09/2022
8.	Protocolo da Nova Modificação da Oferta junto à CVM Suspensão da Oferta	05/09/2022
9.	Início do Período de Desistência	06/09/2022
10.	Encerramento do Período de Desistência	13/09/2022
11.	Data de reinício da Oferta	14/09/2022
12.	Data do Procedimento de Alocação	14/09/2022
13.	Data Máxima de Encerramento da Oferta	08/03/2023

*Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer alteração no cronograma das etapas da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser considerada uma modificação da Oferta, nos termos do artigo 22, §§ 3º a 5º, da Instrução CVM 555.*

## RBR Club III | Ciclo de Investimento Estimado e Retorno Estimado

Expectativa de investimentos e desinvestimentos num ciclo mais alongado considerando cenário macroeconômico americano.

Ano	% do Capital
2º SEMESTRE 2022	25%
1º SEMESTRE 2023	25%
2º SEMESTRE 2023	25%
1º SEMESTRE 2024	25%
2º SEMESTRE 2024	---
2025	20%
2026	20%
2027	60%

**Período de Investimento RBR Club III**

**Período de Desinvestimento RBR Club III**

FONTE: RBR Asset. Baseado nas premissas internas do gestor de alocação de capital e sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.



**Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400,  
12andar, cjto 122  
São Paulo, Brasil  
CEP: 04543-000  
Telefone: +55 11 4083-9144**

[ri@rbrasset.com.br](mailto:ri@rbrasset.com.br)  
[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)

## Fatores de Risco

Dentre os fatores de risco a que o Fundo e os Fundos Investidos estão sujeitos, incluem-se, sem limitação:

**I. Risco de mercado:** Os ativos componentes da carteira do Fundo e dos Fundos Investidos, inclusive os títulos públicos, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias e expectativas econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias e fatos específicos a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo e dos Fundos Investidos. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

**II. Risco de mercado externo:** O Fundo poderá investir seu patrimônio líquido em ativos financeiros negociados no exterior e, conseqüentemente, as performances do Fundo e dos Fundos Investidos podem ser afetadas por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais eles invistam ou, ainda, pelo risco cambial. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. As operações poderão ser realizadas em bolsas de valores, de mercadorias e futuros ou registradas em sistema de registro, de custódia ou de liquidação financeira de diferentes países que, podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto não existem garantias acerca da integridade das operações cursadas em tais países e nem, tampouco, sobre a igualdade de condições de acesso aos mercados locais. Além dos riscos ligados as condições econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos do Fundo e dos Fundos Investidos forem realizados, os investimentos feitos no exterior estão expostos a certos riscos que podem ser – (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência e alfândega. Apesar de o Gestor levar esses fatores em consideração na realização dos investimentos do Fundo e dos Fundos Investidos, não há garantia de que o Gestor avaliará esses riscos adequadamente. Além disso, o valor dos investimentos do Fundo e dos Fundos Investidos em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Embora o Gestor possa tentar realizar estratégias de proteção (hedge) contra riscos de variação cambial, não há certeza de que esse hedge será eficaz ou eficiente em termos de custo, assim o Gestor pode decidir por não realizar hedge ou por realizá-lo parcialmente.

**III. Risco cambial:** Consiste no risco de oscilação do preço da moeda estrangeira ou a variação de uma taxa de juros/cupom cambial que poderá afetar, negativamente a carteira do Fundo com a consequente possibilidade de perda do patrimônio líquido em virtude de esta estar aplicada em ativos atrelados direta ou indiretamente à variação da moeda estrangeira e/ou ativos no exterior.

**IV. Risco de descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e os investidores dos Fundos Investidos poderão optar pela sua liquidação antecipada do Fundo ou dos Fundos Investidos, respectivamente. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte de investimento original reduzido, o que poderá afetar o retorno esperado do patrimônio líquido no Fundo.

**V. Risco de crédito:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira do Fundo e dos Fundos Investidos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes do Fundo e/ou dos Fundos Investidos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Alterações nas condições financeiras dos ativos financeiros da carteira do Fundo e/ou dos Fundos Investidos, dos emissores dos títulos e/ou contrapartes de transações do Fundo e/ou dos Fundos Investidos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros e/ou dos emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez de referidos ativos. Nesse sentido, o Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo. O Fundo e os Fundos Investidos poderão ainda incorrer em outros riscos de crédito, especialmente quando da liquidação das operações realizadas por meio de instituições financeiras que venham a intermediar as operações de compra e venda dos ativos financeiros. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**VI. Resgate e liquidez das Cotas:** O Fundo, constituído nos termos de um regime de condomínio fechado, não permite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será feita conforme previsto no Regulamento. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito subdesenvolvido no Brasil, e os Cotistas que desejarem retirar seus investimentos do Fundo correm o risco de não conseguir negociar suas Cotas no mercado secundário devido à possível ausência de compradores interessados. Assim, em virtude da liquidez reduzida das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em vender suas Cotas ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

## Fatores de Risco

**VII. Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora ou do Gestor tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e dos Fundos Investidos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos dos regates. Ainda, o Fundo estará sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e àquelas praticadas pelos governos dos países em que o Fundo e os Fundos Investidos realizarem investimentos. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais dos Fundos Investidos e do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos Investidos e do Fundo. Qualquer deterioração na economia dos países em que o Fundo e/ou os Fundos Investidos venham a investir, ou recessão e o impacto dessa deterioração ou recessão nos demais países em que o Fundo possuir investimentos (diretamente ou indiretamente) podem ter efeito negativo na rentabilidade e performance do Fundo e dos Fundos Investidos.

**VIII. Risco regulatório:** As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, seus ativos financeiros e aos Fundos Investidos, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo e/ou pelos Fundos Investidos.

**IX. Risco de concentração:** Em razão da política de investimento do Fundo e dos Fundos Investidos, a carteira do Fundo poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos, nos quais o Fundo aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira do Fundo aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas. Embora a diversificação seja um dos objetivos do Fundo, não há garantia do grau de diversificação que será obtido, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devida e plenamente, observados.

**X. Risco de alocação:** Apesar dos esforços do Gestor na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo, pode ser possível que haja investimentos malsucedidos que venham a gerar perdas para o seu patrimônio líquido. A eventual concentração de investimentos em determinado emissor, em cotas de um mesmo fundo de investimento, e em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos por uma mesma pessoa jurídica pode aumentar a exposição da Carteira do Fundo e conseqüentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez do Fundo.

**XI. Risco de patrimônio negativo:** As eventuais perdas patrimoniais dos Cotistas não estão limitadas ao valor do capital subscrito. Como resultado, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo caso seu patrimônio fique negativo, inclusive em valores que excedam os constantes de seus respectivos Compromissos de Investimento.

**XII. Inexistência de garantia de rentabilidade:** A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Ademais, as aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Poderá ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente pelos Cotistas.

**XIII. Dependência do Gestor:** A gestão da carteira do Fundo e a sua performance dependerão em larga escala das habilidades e expertise do grupo de profissionais do Gestor. A perda de um ou mais executivos do Gestor poderá ter impacto significativo nos negócios e na performance financeira do Fundo. O Gestor também pode se tornar dependente dos serviços de consultores externos e suas equipes. Se esses serviços se tornarem indisponíveis, o Gestor pode precisar recrutar profissionais especializados, sendo que poderá enfrentar dificuldades na contratação de tais profissionais.

## Fatores de Risco

**XIV. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira e internacional. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos na carteira do Fundo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**XV. Riscos relacionados a Geopolítica Internacional:** o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou do Gestor, tais como a ocorrência, fatores relacionados à geopolítica internacional que podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia em 2022, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais, além de gerar um cenário de altíssima incerteza para a economia global, possivelmente no longo prazo, o que poderá prejudicar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

**XVI. Risco tributário:** Estão em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a uma proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Caso ocorram alterações que aumentem a carga tributária do Fundo e/ou de seus Cotistas, o resultado esperado pelos Cotistas poderá ser negativamente afetado.

**XVII. Risco relacionado à gestão de fundos paralelos pelo Gestor:** O Gestor poderá, direta ou indiretamente, por meio de suas afiliadas, atuar na gestão de fundos paralelos que tenham objetivo similar ao do Fundo (“Fundos Paralelos”), não havendo, portanto, garantias de que o Fundo será o único veículo do grupo destinado aos setores relacionados aos Fundos Investidos. Caso existam outros fundos com estratégia similar à do Fundo, os investimentos destinados aos setores relacionados aos Fundos Investidos poderão ser alocados nos demais fundos e/ou distribuídos entre os fundos em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação da política de investimento de cada fundo, de acordo com as políticas e manuais do Gestor, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos pelo Fundo.

**XVIII. Risco de Cancelamento da Oferta:** Na eventualidade de o montante mínimo da Oferta não ser colocado, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade de o montante mínimo ser colocado no âmbito da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**XIX. Outros riscos:** Não há garantia de que o Fundo ou os Fundos Investidos sejam capazes de gerar retornos para seus investidores. Não há garantia de que os Cotistas receberão qualquer distribuição do Fundo. Consequentemente, investimentos no Fundo somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.