

RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

2º Tri 2025

Sobre a RBR:

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente R\$ 11.0 bilhões sob gestão. São 56 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

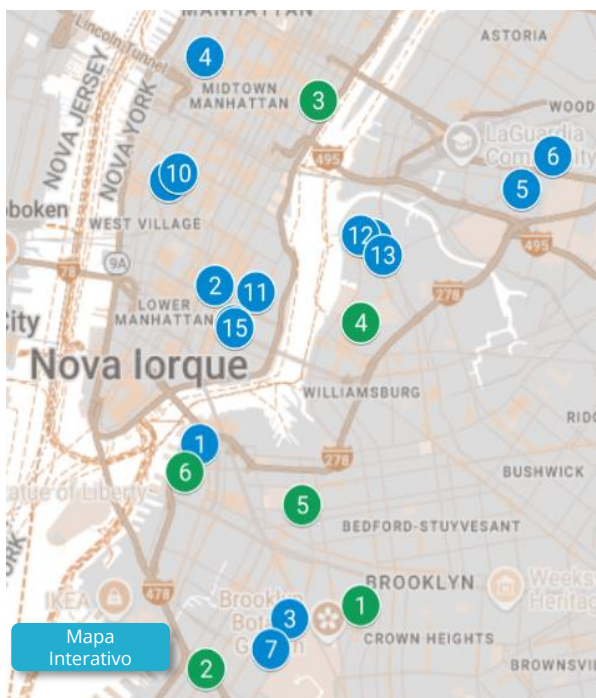
contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O primeiro semestre de 2025 marcou um período turbulento no cenário macroeconômico, com questões tarifárias dominando os noticiários e uma volatilidade significativa afetando os juros americanos e os principais mercados globais.

No mercado imobiliário de Nova York, os efeitos dessas ações foram pouco sentidos, já que tivemos um grande aumento no volume de transações (\$2,2 bilhões, +62% em relação ao 1º trimestre de 2024) com um mercado aquecido, e uma continuidade no aumento de aluguéis, tanto em Manhattan (+7,2%) quanto no Brooklyn (+9,4%), quando comparado ao mesmo período no ano passado. Além disso, a vacância de apartamentos multifamily na cidade se manteve estável em 2,4%, patamar bastante similar à média histórica da cidade.

Embora o volume de transações tenha crescido no trimestre e, posteriormente, sem set/25, tenha havido uma queda de juros de 25 bps, o mercado segue em patamar de liquidez ainda mais baixo, em grande parte ligado ao ambiente político e regulatório da cidade, além de não ter sido iniciado no período o ciclo de queda de juros que era esperado. Ainda assim, observamos movimentos seletivos de negociação de ativos, com compradores de ativos *Core* (reformados) buscando adquirir propriedades antes de uma possível queda da taxa de juros, o que tem nos gerado boas oportunidades de buscar saídas em casos específicos do portfólio. Em contrapartida, também vale ressaltar que embora o ambiente de juro alto crie um mercado mais desafiador para desinvestir de ativos performados e estabilizados, na ótica de investimento existe uma janela de mercado muito oportuna para aquisição de ativos para se fazer um value-add. Realizamos boas aquisições na safra do fundo RBR CLUB III e enxergamos boas oportunidades para a safra do fundo IV.



Localização dos Imóveis do Fundo

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1 70 Middagh Street | 12 111 Huron Street |
| 2 50-54-58 East 3rd Street | 13 311 Eckford Street |
| 3 904 President Street | 14 79 Clinton Street |
| 4 408 West 46th Street | 15 86 Clinton |
| 5 47-45 43rd Street | 1 625 Park Place |
| 6 41-27 49th Street | 2 217 Prospect Avenue |
| 7 507 8th Avenue | 3 355 East 50th Street |
| 8 972 Manhattan Avenue | 4 150 North 9th Street |
| 9 228 West 18th Street | 5 233 Clermont Avenue |
| 10 206 West 21st Street | 6 32 Pierrepont Street |
| 11 627 East 6th Street | |
- Stabilized ● Sold

Visão Geral do Portfólio

O Club II está totalmente alocado e finalizamos o segundo trimestre de 2025 com 21 projetos investidos (23 prédios), sendo 6 vendidos e 15 estabilizados. O Club II apresenta uma TIR esperada de 12.6% a.a., e MOIC de 1.65x. Em relação ao resultado apresentado no trimestre anterior, tivemos uma variação negativa, devido a ajustes nas previsões de venda e *cap rate*.

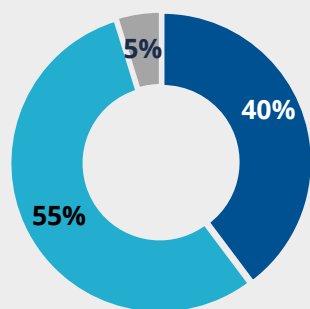
Ao longo do 1º semestre de 2025, seguimos com uma estratégia ativa de desinvestimento, conduzindo o processo de comercialização de diversos ativos do portfólio. Corretores especializados continuam mobilizados e atualmente mantemos negociações em andamento com potenciais compradores.

No portfólio estabilizado, seguimos com uma performance operacional forte. A vacância estrutural do portfólio segue em 0%, com aluguéis sendo renovados e/ou substituídos com ganhos acima da inflação. Além disso, temos buscado cada vez mais eficiências no portfólio através de cortes nas despesas e ganhos de escala.

Portfólio | Descrição

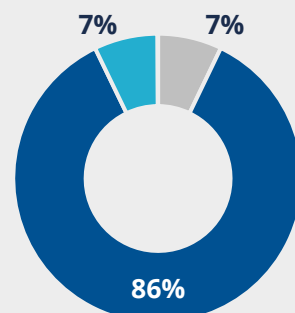
| Property | Borough | Status | Acquisition Price (US) | Unit Total | FM Units | RS Units | Retail Units | RBR Equity | RBR Equity (US) | Annual NOI FWD (US) | Projected Profit (US) | IRR | Cap Rate | MOIC |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------------------|------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|
| 70 Middagh St. | Brooklyn | Stabilized | 4,500,000 | 10 | 10 | 0 | 0 | 80% | 2,142,728 | 457,335 | 1,690,781 | 20.24% | 5.00% | 1.74x |
| 3rd Street Portfolio | Manhattan | Stabilized | 49,500,000 | 71 | 58 | 13 | 0 | 22% | 4,000,400 | 3,312,039 | 2,832,630 | 12.19% | 5.00% | 1.71x |
| 904 President St. | Brooklyn | Stabilized | 3,400,000 | 10 | 7 | 3 | 0 | 90% | 1,731,250 | 293,767 | 1,023,348 | 10.27% | 5.50% | 1.59x |
| 408 West 46th St. | Manhattan | Stabilized | 3,800,000 | 5 | 5 | 0 | 0 | 90% | 1,509,947 | 429,229 | 2,137,791 | 29.72% | 5.25% | 2.42x |
| 47-45 43rd St. | Queens | Stabilized | 1,950,000 | 6 | 6 | 0 | 0 | 75% | 937,520 | 218,819 | 369,598 | 12.62% | 5.75% | 1.39x |
| 41-27 49th St. | Queens | Stabilized | 2,150,000 | 6 | 6 | 0 | 0 | 75% | 1,011,178 | 240,878 | 525,022 | 11.75% | 5.75% | 1.52x |
| 507 8th Ave. | Brooklyn | Stabilized | 3,950,000 | 5 | 5 | 0 | 0 | 83% | 1,661,333 | 342,935 | 1,149,235 | 11.93% | 4.90% | 1.69x |
| 972 Manhattan Ave | Brooklyn | Stabilized | 9,600,000 | 29 | 20 | 4 | 5 | 85% | 4,242,775 | 1,263,305 | 5,201,411 | 29.55% | 5.50% | 2.23x |
| 228 West 18th St. | Manhattan | Stabilized | 10,200,000 | 24 | 18 | 4 | 2 | 90% | 5,004,000 | 1,101,739 | 7,864,975 | 23.90% | 5.00% | 2.57x |
| 206 West 21st St. | Manhattan | Stabilized | 10,000,000 | 47 | 25 | 22 | 0 | 90% | 4,320,000 | 905,109 | 3,774,654 | 15.92% | 5.50% | 1.87x |
| 627 East 6th | Manhattan | Stabilized | 5,650,000 | 10 | 8 | 0 | 2 | 70% | 1,852,885 | 631,410 | 3,356,681 | 27.52% | 5.00% | 2.81x |
| 111 Huron | Brooklyn | Stabilized | 5,900,000 | 8 | 8 | 0 | 0 | 78% | 2,256,250 | 522,856 | 1,741,840 | 14.76% | 5.00% | 1.77x |
| 311 Eckford St. | Brooklyn | Stabilized | 3,300,000 | 8 | 8 | 0 | 0 | 75% | 1,312,500 | 386,705 | 1,534,898 | 20.65% | 5.00% | 2.17x |
| 79 Clinton | Manhattan | Stabilized | 8,300,000 | 23 | 13 | 7 | 3 | 85% | 3,060,000 | 838,929 | 4,094,639 | 20.75% | 5.75% | 2.34x |
| 86 Clinton | Manhattan | Stabilized | 9,200,000 | 20 | 15 | 3 | 2 | 85% | 2,975,000 | 701,423 | 2,610,195 | 17.07% | 5.50% | 1.88x |
| 625 Park Pl. | Brooklyn | Sold | 1,950,000 | 4 | 4 | 0 | 0 | 90% | 1,404,947 | - | - | 27.69% | 4.13% | 1.33x |
| 217 Prospect Ave. | Brooklyn | Sold | 1,800,000 | 3 | 3 | 0 | 0 | 92% | 1,037,545 | - | - | 17.25% | 4.28% | 1.22x |
| 355 East 50th | Manhattan | Sold | 4,500,000 | 8 | 7 | 0 | 1 | 85% | 1,980,000 | - | - | 38.64% | 5.25% | 1.51x |
| 150 North 9th | Brooklyn | Sold | 4,700,000 | 8 | 8 | 0 | 0 | 85% | 2,402,099 | - | - | 16.37% | 5.00% | 1.48x |
| 233 Clermont Ave. | Brooklyn | Sold | 3,000,000 | 4 | 4 | 0 | 0 | 90% | 3,767,442 | - | - | 0.00% | 5.50% | 1.00x |
| 32 Pierrepont St. | Brooklyn | Sold | 4,200,000 | 5 | 4 | 1 | 0 | 86% | 3,880,119 | - | - | -49.38% | 6.95% | 0.32x |
| Total/Average ¹ | | | 151,550,000 | 314 | 242 | 57 | 15 | 82% | 52,489,918 | 11,646,478 | 39,907,698 | 12.56% | 5.35% | 1.65x |

Localização dos Imóveis (Equity %)



■ Brooklyn ■ Manhattan ■ Queens

Portfólio | Receita por Tipo de Unidade



■ RS ■ FM ■ RET ⁽²⁾

(1) TIR e MOIC 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. (2) RS: Rent Stabilized, FM: Free Market, RET: Retail, OI: Other Income.

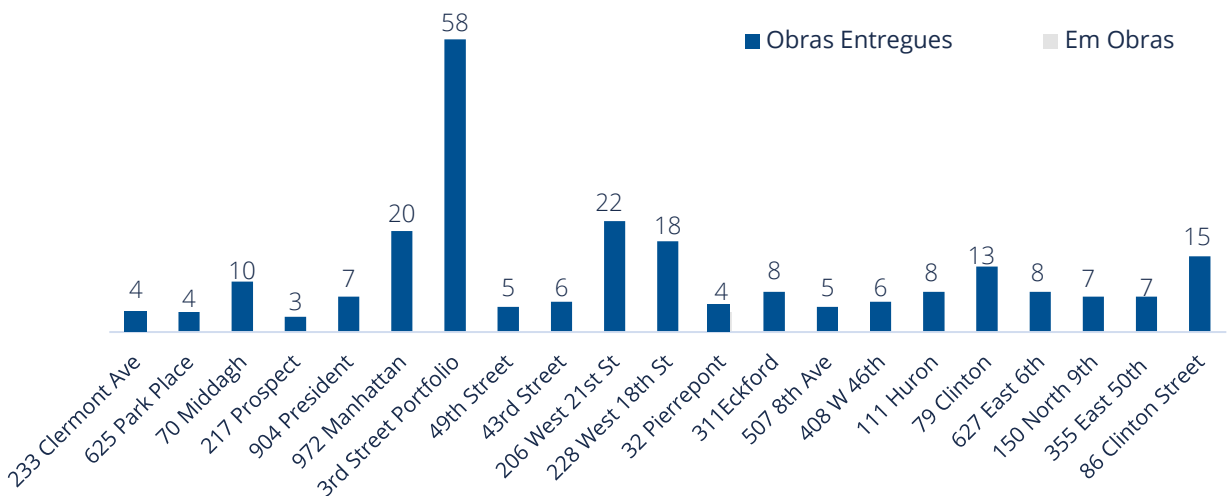
Portfólio | Alocação e Vacância

O Club II está totalmente alocado e estabilizado. Do total de unidades, 76,6% das unidades são “free market”, 18,6% são de aluguel estabilizado/controlado e 4,8% são comerciais.

Considerando o portfólio consolidado do RBR Club II, a exposição final do fundo ficou dividida entre Brooklyn (48,3%), Manhattan (47,3%), e Queens (3,8%). Dentre os bairros, a maior concentração do portfólio está na região de Greenpoint (16,7%), no Brooklyn.

A **ocupação do portfólio** do RBR Club II, ao final do 1º Trimestre, era de **100%**. Atualmente, a **vacância estrutural do portfólio é de 0%** e as unidades eventualmente desocupadas foram totalmente absorvidas por novos inquilinos, demonstrando a resiliência deste mercado, em especial das regiões de alocação do nosso portfólio.

Controle de Unidades em Obra



Portfólio | Desinvestimentos Recentes

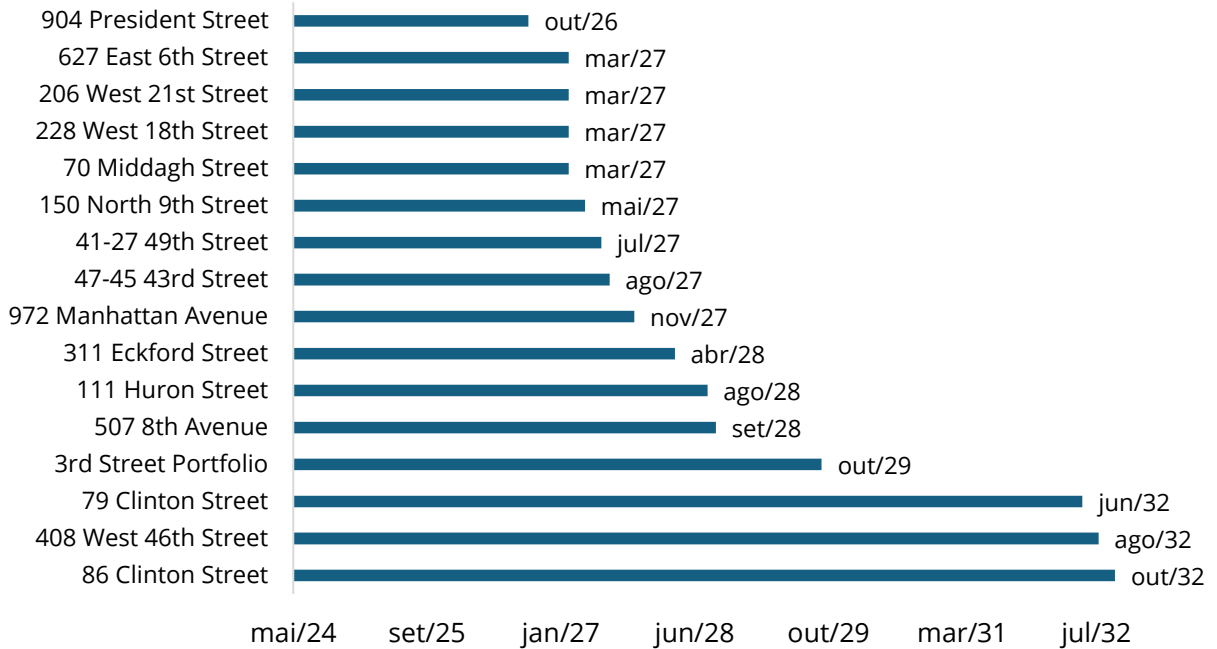
Ao longo do 1º trimestre de 2025, finalizamos as duas vendas que havíamos adiantado anteriormente.

O ativo 150 North 9th Street, em Williamsburg, foi vendido por \$8.5MM, o que representa \$1.236 PSF e um cap rate de 5,0%. Essa venda gerou uma TIR de 16,37% e um MOIC de 1,48x a nível do fundo. Nós havíamos adquirido esse ativo em maio de 2022 por \$4,7MM, e conseguimos entregar as obras dentro do prazo, atingindo aluguéis acima do *business plan*. No final de 2024, entramos em contato com um *broker* de nossa confiança especializado no mercado de Williamsburg, que nos trouxe algumas ofertas, e após negociações com um grupo asiático, chegamos à um preço atrativo para a venda.

Já no 233 Clermont Ave, realizamos a venda por \$5,1MM, o que representa \$1.032 PSF e um cap rate de 5,5%. Essa venda representou tão e somente o retorno do capital investido para o fundo. A propriedade havia sido adquirida em abril de 2021 por \$3,0MM, porém enfrentamos dificuldades na aprovação das obras na prefeitura, o que atrasou a entrega do projeto em mais de um ano, e nos fez enfrentar um aumento de custos. Apesar disso, conseguimos locar as unidades dentro dos valores esperados no *business plan*, e mesmo antes da estabilização do ativo recebemos uma proposta de venda, vinda de um *player* institucional – dado o cenário atual, não víamos possibilidade de auferir um preço melhor pela propriedade caso carregássemos no curto/médio prazo – então, após negociação, optamos por aceitar a oferta. A transação foi finalizada em março de 2025.

Essas duas vendas, em cap rates atrativos para o Brooklyn (onde usualmente há um desconto comparativamente às regiões que atuamos em Manhattan), reforçam a liquidez e a atratividade do nosso produto no mercado. O portfólio estabilizado está bem posicionado, em ótimas localizações, e estamos estrategicamente buscando desinvestir dos ativos restantes. Realizamos, no mês de setembro, a distribuição de U\$3MM decorrentes das vendas descritas acima.

Portfólio | Perfil de Dívida



Do lado de endividamento, o portfólio está bem posicionado, com uma taxa média de juros de 5,06% a.a., um prazo médio de 2,9 anos.

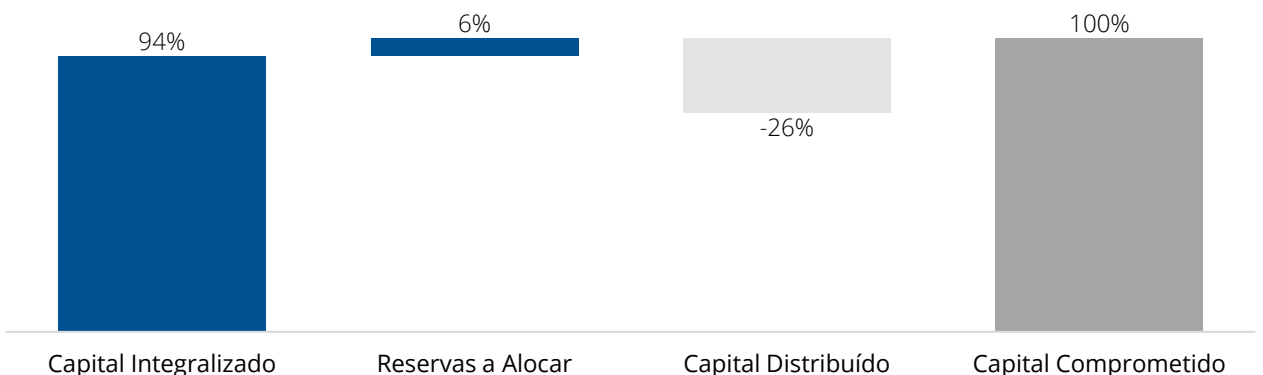
Ao final do trimestre, dos 18 empréstimos vigentes, 17 possuíam taxas pré-fixadas, e apenas 1 tinha taxa pós-fixada. O projeto 32 Pierrepont tem LOI assinada para venda antes do vencimento de sua dívida, portanto não corremos risco de *default*.

Alocação RBR CLUB II

O RBR Club II já se encontra completamente alocado, tendo chamado 93,89% do capital comprometido. A última chamada de capital do fundo aconteceu em agosto de 2022.

Até o momento, o fundo realizou cinco distribuições de capital. As três primeiras ocorreram em 2022, nos meses de junho (5,2%), agosto (1,8%) e dezembro (3,5%). A quarta devolução ocorreu em dezembro de 2023, no total de 3,7%, e a quinta foi feita em março de 2025 (4,2%), atingindo 18,4% do capital distribuído aos investidores, até o fechamento do semestre.

Fluxo de Capital | RBR CLUB II considerando veículo internacional



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

70 Middagh Street

| | |
|--|-----------------------------|
| Aquisição | jun/21 |
| Localização | Brooklyn Heights - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$4,500,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 10 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$2,142,728 |
| Participação RBR (%) | 80.00% |
| TIR (a.a.) | 20.24% |
| MOIC | 1.74x |



3rd Street Portfolio

| | |
|--|--------------------------|
| Aquisição | ago/21 |
| Localização | East Village - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$49,500,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 58 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 13 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$4,000,400 |
| Participação RBR (%) | 21.51% |
| TIR (a.a.) | 12.19% |
| MOIC | 1.71x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

904 President Street

| | |
|--|-----------------------|
| Aquisição | set/21 |
| Localização | Park Slope - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,400,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 7 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 3 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,731,250 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 10.27% |
| MOIC | 1.59x |



408 West 46th Street

| | |
|--|----------------------------|
| Aquisição | out/21 |
| Localização | Hell's Kitchen - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$3,800,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 5 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,509,947 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 29.72% |
| MOIC | 2.42x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

47-45 43rd Street

| | |
|--|--------------------|
| Aquisição | nov/21 |
| Localização | Sunnyside - Queens |
| Preço de Aquisição | \$1.950.000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 6 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$937,520 |
| Participação RBR (%) | 75.00% |
| TIR (a.a.) | 12.62% |
| MOIC | 1.39x |



41-27 49th Street

| | |
|--|--------------------|
| Aquisição | dez/21 |
| Localização | Sunnyside - Queens |
| Preço de Aquisição | \$2.150.000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 6 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,011,178 |
| Participação RBR (%) | 75.00% |
| TIR (a.a.) | 11.75% |
| MOIC | 1.52x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

507 8th Avenue

| | |
|--|-----------------------|
| Aquisição | dez/21 |
| Localização | Park Slope - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,950,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 5 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,661,333 |
| Participação RBR (%) | 83.27% |
| TIR (a.a.) | 11.93% |
| MOIC | 1.69x |



972 Manhattan Avenue

| | |
|--|-----------------------|
| Aquisição | fev/22 |
| Localização | Greenpoint - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$9,600,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 20 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 4 |
| Unidades Varejo | 5 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$4,242,775 |
| Participação RBR (%) | 85.00% |
| TIR (a.a.) | 29.55% |
| MOIC | 2.23x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

228 West 18th Street

| | |
|--|---------------------|
| Aquisição | fev/22 |
| Localização | Chelsea - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$10,200,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 18 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 4 |
| Unidades Varejo | 2 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$5,004,000 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 23.90% |
| MOIC | 2.57x |



206 West 21st Street

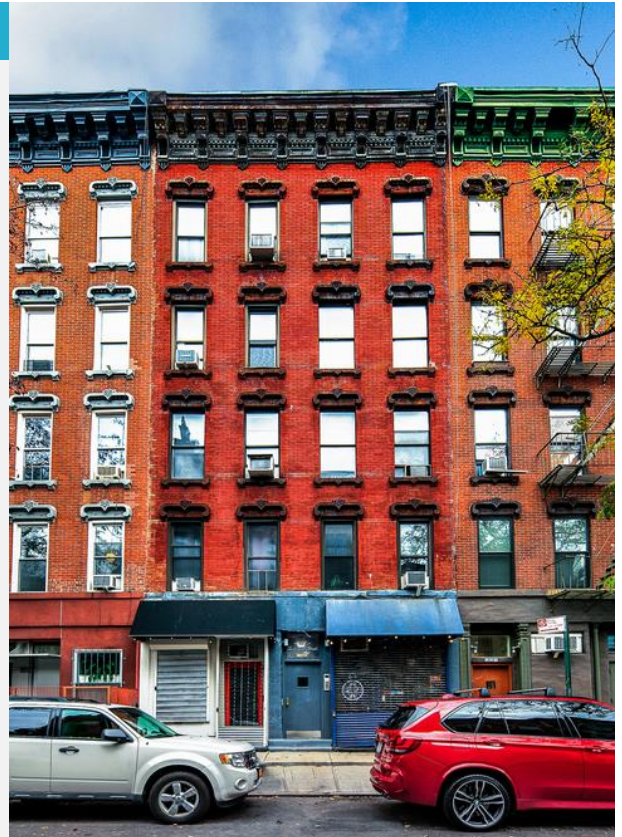
| | |
|--|---------------------|
| Aquisição | fev/22 |
| Localização | Chelsea - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$10,000,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 25 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 22 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$4,320,000 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 15.92% |
| MOIC | 1.87x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

627 East 6th Street

| | |
|---|--------------------------|
| Aquisição | mar/22 |
| Localização | East Village - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$5,650,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 8 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 2 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,852,885 |
| Participação RBR (%) | 70.00% |
| TIR (a.a.) | 27.52% |
| MOIC | 2.81x |



111 Huron Street

| | |
|---|-----------------------|
| Aquisição | jun/22 |
| Localização | Greenpoint - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$5,900,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 8 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$2,256,250 |
| Participação RBR (%) | 78.48% |
| TIR (a.a.) | 14.76% |
| MOIC | 1.77x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

311 Eckford Street

| | |
|--|-----------------------|
| Aquisição | jun/22 |
| Localização | Greenpoint - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,300,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 8 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$1,312,500 |
| Participação RBR (%) | 75.00% |
| TIR (a.a.) | 20.65% |
| MOIC | 2.17x |



79 Clinton Street

| | |
|--|-----------------------------|
| Aquisição | jun/22 |
| Localização | Lower East Side - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$8,300,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 13 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 7 |
| Unidades Varejo | 3 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$3,060,000 |
| Participação RBR (%) | 85.00% |
| TIR (a.a.) | 20.75% |
| MOIC | 2.34x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

86 Clinton Street

| | |
|--|-----------------------------|
| Aquisição | set/22 |
| Localização | Lower East Side - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$9,200,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 15 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 3 |
| Unidades Varejo | 2 |
| Status | Estabilizado |
| Participação RBR (\$) | \$2,975,000 |
| Participação RBR (%) | 85.00% |
| TIR (a.a.) | 17.07% |
| MOIC | 1.88x |



625 Park Place

| | |
|--|--------------------------|
| Aquisição | abr/21 |
| Localização | Crown Heights - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$1,950,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 4 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$1,404,947 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 27.69% |
| MOIC | 1.33x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

217 Prospect Avenue

| | |
|--|-----------------------|
| Aquisição | out/21 |
| Localização | Park Slope - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$1,800,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 3 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$1,037,545 |
| Participação RBR (%) | 92.00% |
| TIR (a.a.) | 17.25% |
| MOIC | 1.22x |



355 East 50th Street

| | |
|--|------------------------|
| Aquisição | Ago/22 |
| Localização | Turtle Bay - Manhattan |
| Preço de Aquisição | \$4,500,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 7 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 1 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$1,980,000 |
| Participação RBR (%) | 85.00% |
| TIR (a.a.) | 38.64% |
| MOIC | 1.51x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

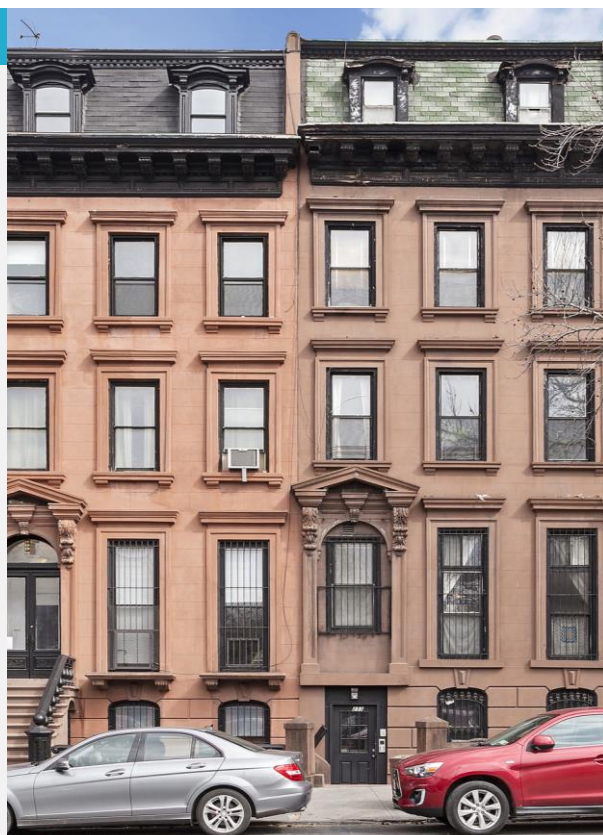
150 North 9th Street

| | |
|--|-------------------------|
| Aquisição | mai/22 |
| Localização | Williamsburg - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$4,700,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 8 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$2,402,099 |
| Participação RBR (%) | 85.00% |
| TIR (a.a.) | 16.37% |
| MOIC | 1.48x |



233 Clermont Avenue

| | |
|--|------------------------|
| Aquisição | abr/21 |
| Localização | Fort Greene - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$3,000,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 4 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 0 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$3,767,442 |
| Participação RBR (%) | 90.00% |
| TIR (a.a.) | 0.00% |
| MOIC | 1.00x |



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

32 Pierrepont Street

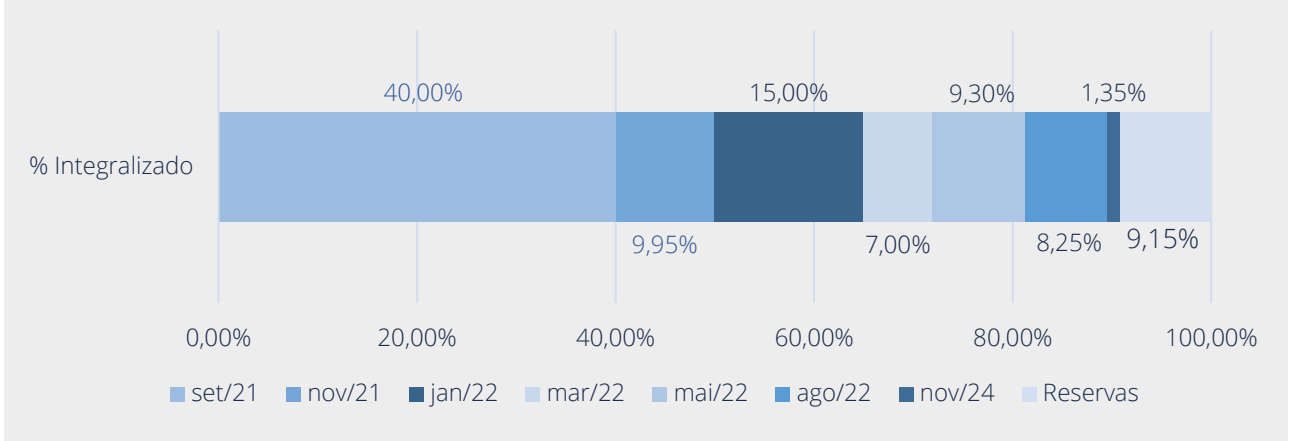
| | |
|--|-----------------------------|
| Aquisição | fev/22 |
| Localização | Brooklyn Heights - Brooklyn |
| Preço de Aquisição | \$4,200,000 |
| Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM) | 4 |
| Unidades com Aluguel Estabilizado (RS) | 1 |
| Unidades Varejo | 0 |
| Status | Vendido |
| Participação RBR (\$) | \$3,880,119 |
| Participação RBR (%) | 86.28% |
| TIR (a.a.) | -49.38% |
| MOIC | 0.32x |



RBR Club II FIM CP | 42.847.408/0001-43

2º Tri 2025

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 | 16/09/2021 | Prazo Determinado | 6 anos |
| Capital Comprometido | R\$ 52.250.000,00 | Público Alvo | Investidores Profissionais |
| Patrimônio Líquido Atual | R\$ 45.887.395,37 | CNPJ | 42.847.408/0001-43 |
| Gestão | RBR Gestão de Recursos | Administração | 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.

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>

