

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 mercado de NYC nesse terceiro trimestre foi impactado diretamente pelo processo eleitoral que elegeu o candidato democrata Zohran Mamdani como novo prefeito da cidade. Dividimos a nossa visão deste cenário em um comunicado recente que compartilhamos com os investidores, logo após o resultado das eleições. Reforçamos aqui que, apesar das dificuldades previstas para a cidade em relação a algumas medidas propostas em campanha, notamos neste trimestre um aumento no número de transações e partes interessadas em investir no mercado imobiliário de NYC. Entendemos que estamos chegando a um momento positivo para o processo de desinvestimentos dos nossos ativos atuais.

Na nossa visão, o terceiro trimestre de 2025 marcou o início de período mais favorável para o mercado imobiliário, com sinais claros de estabilização no ambiente macroeconômico e, com isso, uma melhora gradual no sentimento dos investidores. O corte inicial de 25 bps na taxa de juros implementado pelo FED em setembro foi suficiente para aliviar parte da pressão sobre o custo de capital e trouxe maior previsibilidade às expectativas de juros. Essa mudança contribuiu para um ambiente mais construtivo, especialmente para ativos residenciais em mercados consolidados como Nova York.

Traduzindo em números, tivemos um aumento no volume de transações (\$2,55 bilhões, +17% em relação ao 3º trimestre de 2024) com um total de 331 deals registrados no trimestre, e uma continuidade no aumento de aluguéis, com um aumento de 2,5% na cidade de Nova York, quando comparado ao mesmo período no ano passado. Além disso, a vacância de apartamentos multifamily na cidade se manteve estável (3,4%, patamar em linha com a média histórica da cidade)¹.

Embora os custos de financiamento permaneçam elevados, o mercado começa a precificar um ciclo de cortes de juros mais pronunciado para os próximos meses e o ajuste gradual das expectativas tem promovido um ambiente mais líquido do que o observado no início do ano, com aumento da busca por ativos Core e Core-Plus.

Para nós, esse contexto tem se traduzido em oportunidades atrativas para saídas seletivas em ativos estabilizados, apoiadas por um sentimento mais construtivo dos compradores.

Source: (1) Matthews Real Estate – New York, NY Multifamily Market Report Q3 2025.



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
- 6 97 Grand Avenue
- 7 243-245 East 31st Street
- 8 111 Reade Street
- 9 385 Broome Street
- 10 175 Franklin Street

Sources: (1) ConnectCRE – NYC Multifamily Investment Sales Rise 17% Y/Y in Q3 2025 (2025); (2) Matthews Real Estate – New York Multifamily Market Report Q3 2025 (2025); (3) MMCG Invest – Mid-2025 New York Multifamily Market Report (2025).

Visão Geral do Portfólio

No 3º trimestre de 2025, o Club III concluiu seu último investimento, com a aquisição do ativo localizado na 385 Broome Street. O portfólio passou a ser composto por dez ativos, distribuídos em onze edifícios, compostos por 194 apartamentos e 6 áreas comerciais. Ao final de setembro, 3 ativos já se encontravam estabilizados (108 1st Avenue, 110 Reade Street e 225 East 25th Street) e um estava em fase de locação (310 W 80th Street). Os demais estão em construção (243 245 E 31st Street, 97 Grand Avenue e 525 535 Union Avenue) ou em etapa de pré-desenvolvimento (175 Franklin Street, 111 Reade Street e 385 Broome Street).

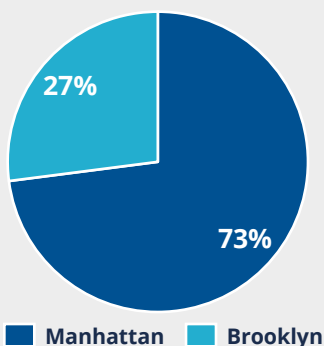
O portfólio tem foco em unidades free market localizadas em bairros prime, com apenas seis unidades permanentemente reguladas, já considerando a estratégia de conversão para *market rate* de todas as unidades em 525-535 Union Avenue e 97 Grand Avenue após o vencimento do benefício fiscal 421A.

Ao longo dos últimos dois anos, período em que atuamos de forma ativa na originação e análise de oportunidades para o RBR Club III, avaliamos diversas oportunidades em Nova York. Acreditamos que os projetos selecionados representam o melhor perfil risco retorno para os investidores. Dentre os ativos já entregues, temos observado desempenho operacional acima do esperado, impulsionado sobretudo pelos níveis de aluguel superiores às premissas iniciais.

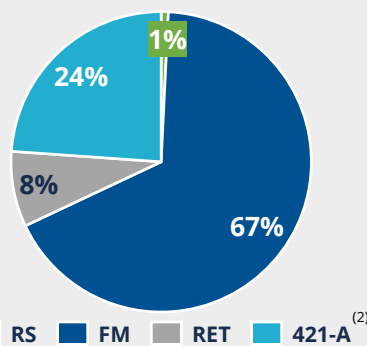
Portfólio | Descrição

Property	Borough	Status	Acquisition Price (US\$)	Unit Total	FM Units	RS Units	Retail Units	RBR Equity	RBR Equity (US\$)	IRR	MOIC	Cap Rate
108 1st Avenue	Manhattan	Stabilized	5.20M	5	4	0	1	80%	2,440,662	15.00%	1.72x	5.00%
525 Union Avenue	Brooklyn	Construction	26.78M	43	43	0	0	56%	6,621,082	17.23%	1.73x	5.00%
110 Reade Street	Manhattan	Stabilized	9.01M	6	5	0	1	93%	6,454,220	16.06%	1.55x	4.75%
225 E 25th Street	Manhattan	Stabilized	5.95M	20	17	3	0	85%	3,634,316	26.22%	1.54x	5.45%
310 West 80th Street	Manhattan	Lease-up	11.25M	36	34	2	0	90%	7,322,091	24.36%	1.97x	5.25%
97 Grand Avenue	Brooklyn	Construction	27.50M	62	62	0	0	68%	6,993,800	22.80%	2.66x	5.25%
243-245 East 31st Street	Manhattan	Construction	6.15M	10	10	0	0	85%	3,590,841	22.74%	1.79x	5.25%
175 Franklin Street	Manhattan	Pre-Construction	10.64M	6	4	1	1	90%	3,988,639	23.66%	1.51x	5.25%
111 Reade Street	Manhattan	Pre-Construction	9.70M	5	4	0	1	90%	4,051,419	21.76%	1.94x	4.75%
385 Broome Street	Manhattan	Pre-Construction	10.94M	7	5	0	2	90%	4,753,848	20.56%	1.73x	5.25%
Total/Average ¹			\$123.11M	201	189	6	6	83%	49,850,918	16.14%	1.68x	5.12%

Manhattan Vs. Brooklyn (Equity %)



Portfolio Revenue Breakdown



(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, 421-A: Incentivo fiscal de Nova York que reduz temporariamente o property tax de novos prédios residenciais, cujas unidades estão atualmente migrando de rent-stabilized para free-market conforme o avanço do programa.

Portfólio | Ativos Estabilizados

O Club III está com 2 ativos estabilizados, sendo eles 108 1st Avenue e 110 Reade Street. Do total de unidades no portfólio, 67,0% das unidades são "free market", 24,0% estão dentro do incentivo 421-A, 1,0% são de aluguel estabilizado/controlado e 8,0% são comerciais.

Considerando o portfólio consolidado do RBR Club III, a exposição final do fundo é dividida entre Brooklyn (27,0%), Manhattan (73,0%).

Ao final do 3º trimestre, o portfólio estabilizado do RBR Club III apresenta ocupação de 100%, com vacância estrutural de 0%. As unidades atualmente em reforma devem ser rapidamente absorvidas pelo mercado, reforçando a resiliência das regiões onde o portfólio está alocado.

Portfólio | Locação

310 West 80th Street está em lease-up, com obra substancialmente concluída. Dos 36 apartamentos, 29 estão locados (80% de ocupação), com aluguéis médios 4,00% acima do business plan. Sete unidades seguem no mercado. Estamos avaliando refinanciamento a uma taxa menor, nova originação de crédito e também uma potencial venda. Retornos seguem em linha com a expectativa vigente no 2T25.

Portfólio | Desenvolvimento

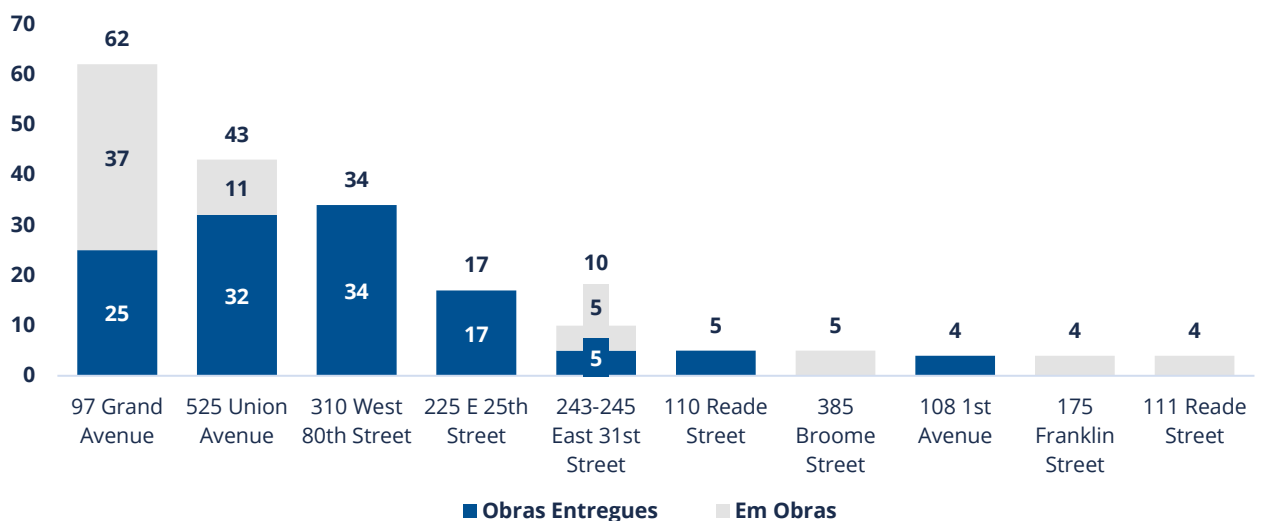
Os projetos seguem dentro do prazo e do orçamento, com locações em linha ou acima do business plan. **Union e Grand/Steuben** avançam em reformas por etapas, enquanto **Union** passa por revisão de retorno devido ao cenário de refinanciamento. No **East 31st Street**, metade das unidades já foi entregue com aluguéis 16,9% acima do previsto. Em **175 Franklin Street**, o processo de execução avança com leilão no 4T25. Já em **111 Reade Street**, as obras devem iniciar no 4T25, com expectativas de retorno superiores ao 2T25.

Portfólio | Transações

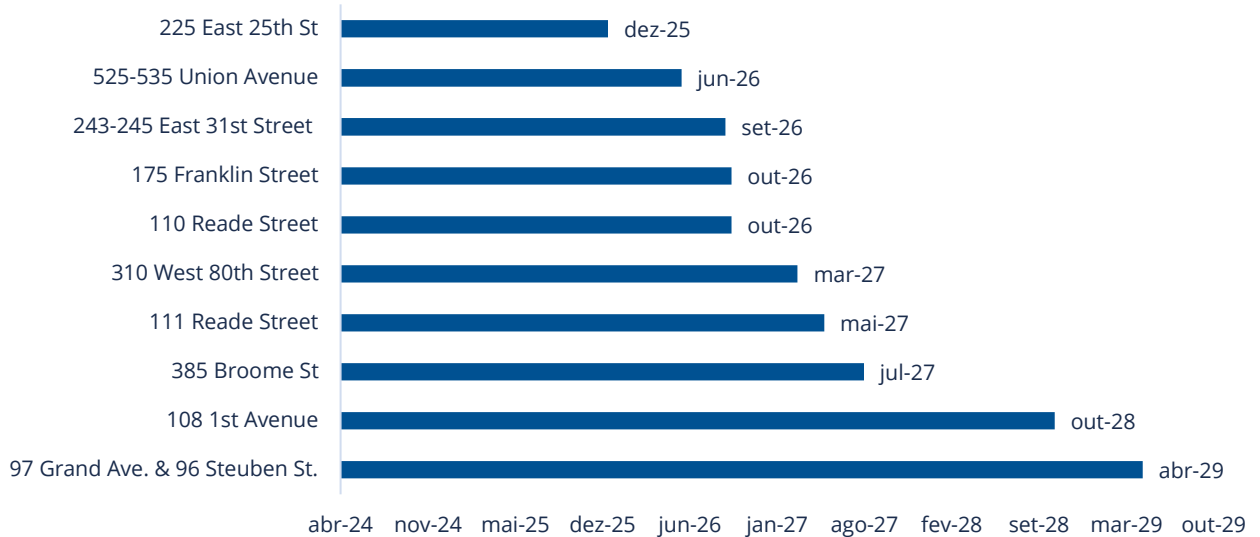
225 East 25th Street está estabilizado, com os 20 apartamentos renovados locados a aluguéis 12% acima do business plan. Após análise no 2T25, optamos pela venda, que entrou em contrato firme no 3T25, com fechamento esperado no 4T25. Os retornos superaram a expectativa vigente em 2T25 em cerca de 500 bps.

Conforme informado no 2T25, colocamos o **385 Broome Street** sob contrato e concluímos a aquisição em julho de 2025; planejamos iniciar a construção em 2026.

Controle de Unidades



Portfólio | Perfil de Dívida



Do lado da dívida, o portfólio permanece majoritariamente capitalizado com os financiamentos originais de aquisição, a uma taxa média de juros de 7,88% ao ano e prazo médio de 1,5 ano, sem risco de refinanciamento no curto prazo. Para 2026, esperamos refinarar uma parte significativa do portfólio à medida que os projetos concluíam suas obras e alcancem estabilização operacional. Esse refinanciamento deverá ocorrer a um custo de dívida menor, em linha com a esperada queda nas taxas de juros.

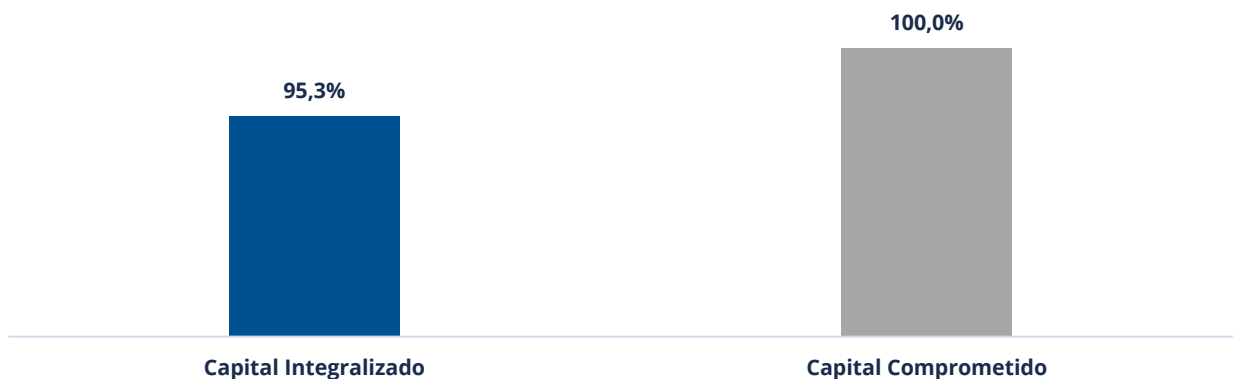
O único empréstimo com vencimento no 4T25 é o do **225 East 25th Street**, mas esperamos vender o ativo antes do vencimento e temos mantido comunicação com o credor.

Alocação RBR CLUB III

No terceiro trimestre de 2025, o RBR Club III concluiu a sua última aquisição. Até o momento, o fundo chamou 95,3% do capital comprometido, concluindo a alocação planejada para a estratégia.

A primeira distribuição do fundo foi programada para o final de novembro de 2025, no montante de US\$ 2.000.000,00 equivalente a 3,7% do capital investido, ou 3,5% do capital comprometido. A distribuição ao veículo local no Brasil será programada em seguida.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III (veículo offshore)



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 (\$)	\$2,440,662.00
Participação RBR (%)	80.00%
TIR (a.a.)	15.00%
MOIC	1.71x



525 Union Avenue

Aquisição	jun/23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$26,775,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	43
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,621,082.00
Participação RBR (%)	55.55%
TIR (a.a.)	17.23%
MOIC	1.73x



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	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$6,454,220.00
Participação RBR (%)	92.50%
TIR (a.a.)	16.06%
MOIC	1.55x



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	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$3,634,316.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	26.22%
MOIC	1.54x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

310 W 80th Street

Aquisição	fev/24
Localização	Upper West Side - Manhattan
Preço de Aquisição	\$11,250,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	33
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Locação
Participação RBR (\$)	\$7,322,091.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	24.36%
MOIC	1.97x



97 Grand Ave

Aquisição	Mar/2024
Localização	Clinton Hill - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$27,500,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	62
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	68.00%
TIR (a.a.)	22.80%
MOIC	2.66x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

243-245 East 31st Street

Aquisição	set/24
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$6,150,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	14
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$3,590,841.00
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	22.74%
MOIC	1.79x



175 Franklin Street

Aquisição	Oct/2024
Localização	TriBeCa – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,640,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	1
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	23.66%
MOIC	1.51x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

111 Reade Street

Aquisição	set/24
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	\$9,700,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$4,033,317
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	21.76%
MOIC	1.94 x



385 Broome Street

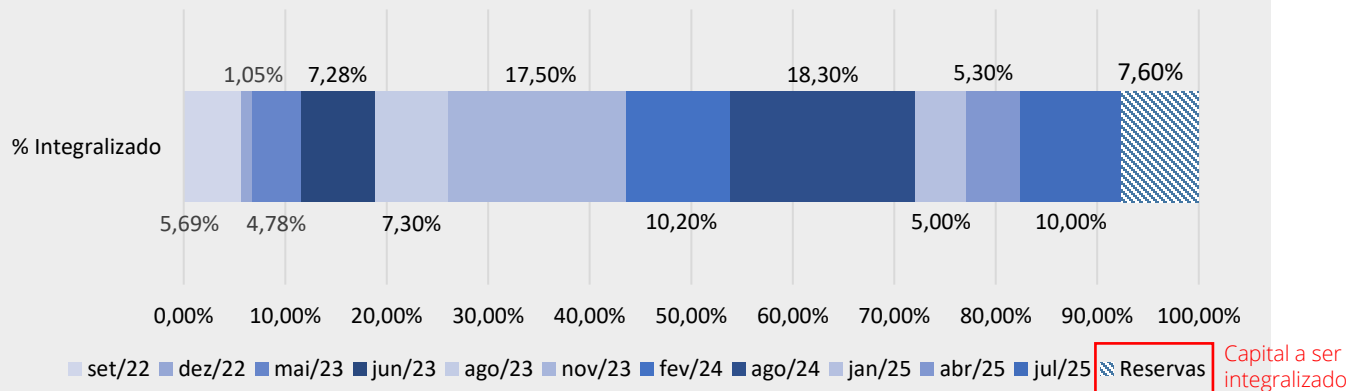
Aquisição	jul/25
Localização	Little Italy – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,938,888.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$4,635,000.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	20.56%
MOIC	1.73x



RBR Club III IE FIF MULT | 46.997.619/0001-13

3º 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	19/08/2022	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 41.200.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 37.109.392,37	CNPJ	46.997.619/0001-13
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	BTG Pactual Serviços Financeiros

O RBR CLUB III FIM CP IE (CNPJ: 46.997.619/0001-13) 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>

