

## Sobre a RBR

Fundada em 2014, a RBR Asset é uma gestora de recursos independente com aproximadamente **R\$ 10,8 bilhões** sob gestão. São 61 profissionais, dos quais 19 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](http://rbrasset.com.br)

**Fale com o RI**

[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

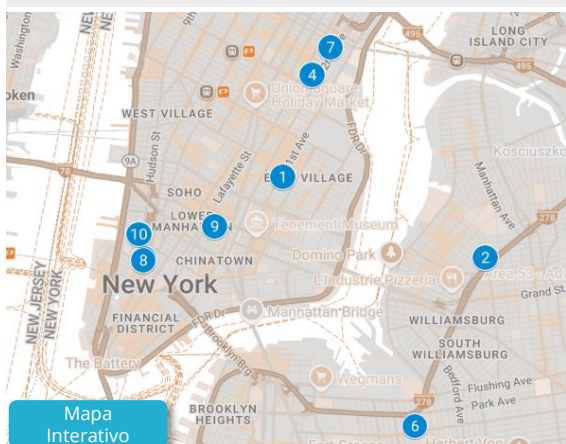
## Visão Geral do Mercado

O segundo trimestre de 2025 foi marcado por um período de maior estabilidade no ambiente macroeconômico, com sinais de desaceleração da inflação e expectativas de que o Federal Reserve inicie cortes na taxa de juros. Apesar da volatilidade global ainda presente, o cenário foi de maior confiança entre os investidores.

No mercado multifamily dos Estados Unidos, os fundamentos permaneceram resilientes. A demanda anual atingiu o nível recorde de 794,160 unidades<sup>1</sup>, um aumento de 11.1% em relação ao pico pós-Covid em 2022<sup>1</sup>, enquanto a taxa de vacância recuou para 4.3%, permanecendo bem abaixo da média de longo prazo<sup>1</sup>. Apesar da absorção consistente, o crescimento efetivo dos aluguéis manteve-se em 0.8% ano contra ano<sup>1</sup>, com ganhos mais fortes em mercados restritos em oferta, como São Francisco, Chicago e Nova York<sup>1</sup>. O volume de vendas totalizou US\$ 35.1 bilhões<sup>1</sup>, e o multifamily continuou representando a maior parcela do mercado imobiliário comercial norte-americano<sup>1</sup>, sustentado pela forte liquidez tanto nos mercados do Sun Belt quanto nos mercados costeiros<sup>1</sup>.

No mercado imobiliário de Nova York, o setor multifamily permaneceu sólido. O volume total de transações atingiu 297 operações, representando um aumento de 29.1% em relação ao 1T25 e de 52.3% em relação ao mesmo período de 2024<sup>2</sup>. Em termos de valor, aproximadamente US\$ 1,558 bilhão foi transacionado, nível praticamente estável em relação ao trimestre anterior (+3.8%), mas 13% menor que no 2Q24<sup>2</sup>.

No mercado de locações, os preços continuaram sua trajetória de alta, com os aluguéis em Manhattan crescendo 4.4% e no Brooklyn 6.2% em relação ao mesmo período do ano anterior<sup>3</sup>. A vacância permaneceu em patamares reduzidos – em Manhattan, observou-se uma queda para 2.14% no 2T25, ante 2.83% em 2024<sup>3</sup>. Nesse contexto, os investidores se mostraram mais ativos na busca por ativos core e estabilizados, buscando se antecipar a possíveis cortes de juros. Para o portfólio, esse ambiente criou oportunidades relevantes de avaliar potenciais desinvestimentos em casos específicos, aproveitando a maior liquidez e competitividade observadas ao longo do trimestre.



## 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

(<sup>1</sup>) U.S. Multifamily Capital Markets Report 2T25, Newmark. (<sup>2</sup>) Alpha Realty, "NYC Multifamily Market Trends Q2 2025". (<sup>3</sup>) MillerSamuel.com, "Elliman Report – June 2025".

### Visão Geral do Portfólio

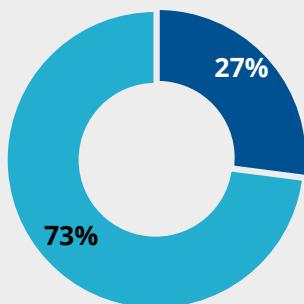
No 2T25, o Club III concluiu a fase de alocação e encerramos o trimestre com 10 propriedades no portfólio. Até o final de junho, 3 ativos estavam estabilizados (108 1st Avenue, 110 Reade Street e 225 East 25th Street), 1 em fase de locação (310 W 80th Street), 3 em construção (243-245 E 31st Street, 97 Grand Avenue e 525-535 Union Avenue), 2 em pré-desenvolvimento (175 Franklin Street e 111 Reade Street) e 1 em contrato (385 Broome Street) com fechamento previsto para o 3T25. O portfólio está bem posicionado, com foco em apartamentos de mercado livre, localizados em regiões nobres, incluindo apenas 7 unidades reguladas por aluguel e 6 espaços comerciais.

Ao longo dos últimos dois anos, período em que estivemos ativamente envolvidos na prospecção e análise de oportunidades para o RBR Club III, revisamos mais de 1000 operações em Nova York e acreditamos que os projetos selecionados representam o melhor perfil de risco/retorno para nossos investidores. Entre os empreendimentos já entregues, observamos excelente desempenho operacional, beneficiando-se significativamente das localizações privilegiadas e alcançando níveis de aluguel acima de nossas projeções iniciais.

### Portfólio | Descrição

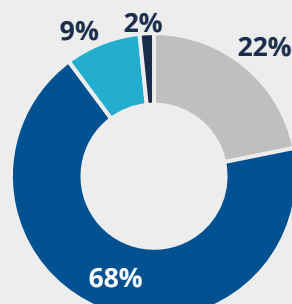
Property	Borough	Status	Acquisition Price	Unit Total	Free Market Units	Rent Stabilized Units	Retail Units	Equity RBR (%)	Equity RBR (US\$)	IRR	MOIC
108 1 <sup>ST</sup> Avenue	Manhattan	Estabilizado	\$5,200,000	5	4	0	1	80.00%	\$2,440,662	15.62%	1.77x
525 Union Avenue	Brooklyn	Construção	\$26,775,000	43	43	0	0	55.55%	\$6,621,082	21.28%	1.86x
110 Reade Street	Manhattan	Estabilizado	\$9,007,000	6	5	0	1	92.50%	\$6,454,220	17.34%	1.64x
225 E 25th Street	Manhattan	Estabilizado	\$5,950,000	20	17	3	0	85.00%	\$3,634,316	18.58%	1.65x
310 West 80th Street	Manhattan	Estabilizado	\$11,250,000	36	33	3	0	90.00%	\$7,322,091	24.16%	1.77x
97 Grand Avenue	Brooklyn	Construção	\$27,500,000	62	62	0	0	68.00%	\$6,993,800	20.41%	1.95x
243-245 East 31st Street	Manhattan	Construção	\$6,150,000	10	10	0	0	85.00%	\$3,590,841	21.43%	1.82x
175 Franklin Street	Manhattan	Pré-construção	\$10,640,000	6	4	1	1	90.00%	\$3,988,639	21.13%	1.69x
111 Reade Street	Manhattan	Pré-construção	\$9,700,000	5	4	0	1	90.00%	\$4,051,419	18.79%	1.87x
385 Broome Street	Manhattan	Pré-construção	\$10,938,888	10	8	0	2	90.00%	\$4,753,848	18.64%	1.74x
<b>Total/Média<sup>1</sup></b>			<b>123,110,888</b>	<b>203</b>	<b>190</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>81.45%</b>	<b>49,850,918</b>	<b>16.69%</b>	<b>1.69 x</b>

### Manhattan Vs. Brooklyn (Equity %)



■ Brooklyn ■ Manhattan

### Portfolio Revenue Breakdown



■ RS ■ FM ■ RET ■ OI<sup>(2)</sup>

(<sup>1</sup>) 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 alugueis 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. (<sup>2</sup>) RS: Rent Stabilized, FM: Free Market, RET: Retail, OI: Other Income.

### Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional

O **108 1st Avenue** está estabilizado, com os **4 apartamentos** reformados e locados a valores **10% acima** do business plan.

O **110 Reade Street** está estabilizado, com os **5 apartamentos** reformados e locados a valores **2% acima** do business plan.

O **225 East 25th Street** está estabilizado, com os **20 apartamentos** reformados e locados a valores **12% acima** do business plan. Está em andamento uma análise de **venda versus refinanciamento e manutenção do ativo**.

Os ativos **525-535 Union Avenue** e **97 Grand Avenue** foram adquiridos parcial ou totalmente ocupados e estão passando por reformas faseadas à medida que as unidades ficam vagas. As reformas concluídas até o momento foram entregues **no prazo e dentro do orçamento**, com locações acima das projeções iniciais.

O **243-245 East 31st Street** teve **5 unidades** reformadas e locadas a valores **16.9% acima** das projeções. As unidades restantes estão em construção, com entrega prevista para o início de **2026**.

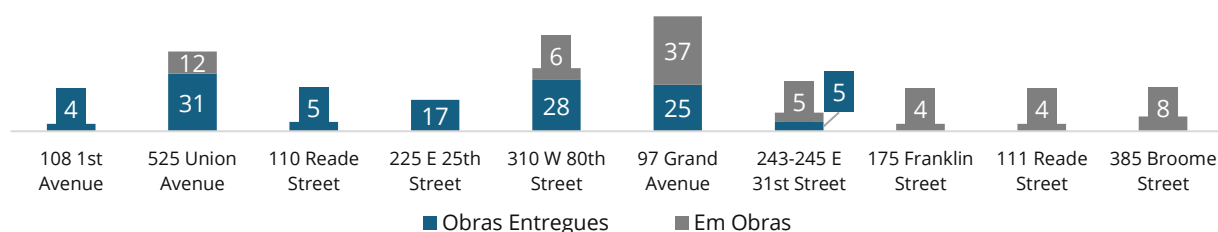
No **310 West 80th Street**, a obra foi substancialmente concluída, com **15 apartamentos** recebendo inquilinos em junho. Outros **13 apartamentos** já estão pré-locados para entrada em **1º de julho**, atingindo aluguéis **17,0% acima** das projeções. Após a estabilização no **3T25**, será considerada uma análise de **venda versus refinanciamento e venda**.

O **175 Franklin Street**, investimento em dívida estressada detalhado nos relatórios de 1T25 e 4T24, caminha para uma potencial resolução no segundo semestre de **2025**. O devedor exerceu duas extensões negociadas para quitar a dívida, sinalizando que está buscando refinanciamento para o ativo. Caso o refinanciamento não se concretize, estamos preparados para reiniciar o processo de execução e assumir o ativo. Ambos os cenários projetam resultados financeiros atrativos, com uma TIR esperada acima de 20% a.a., e o **3T25** deverá trazer clareza sobre o caminho a seguir.

O **111 Reade Street** já possui plano de reforma preparado, que será protocolado para aprovação no **3T25**, com início das obras previsto para o **4T25**, após a vacância de todas as unidades.

O **385 Broome Street** foi colocado sob contrato no **2T25**, com fechamento previsto para o **3T25**.

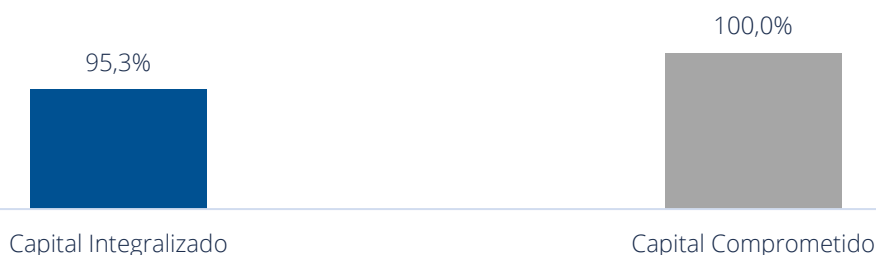
### Portfólio | Evolução de Obras e Performance Operacional (Cont'd)



### Alocação RBR CLUB III

No segundo trimestre de 2025, o RBR Club III concluiu o processo de aquisição do portfólio com a compra de dois ativos – 111 Reade Street e 385 Broome Street. Com essas aquisições, o fundo atingiu um total chamado de 95,3% do capital comprometido, completando a alocação prevista para a estratégia

### Fluxo de Capital | RBR CLUB III (considerando o 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.)	15.94%
MOIC	1.78x



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.)	21.42%
MOIC	1.86x



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.)	17.68%
MOIC	1.65x



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.)	18.58%
MOIC	1.65x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

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	Estabilizado
Participação RBR (\$)	\$7,322,091.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	18.11%
MOIC	1.76x



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.)	21.09%
MOIC	1.98x



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.)	17.69%
MOIC	1.67 x



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.)	21.13%
MOIC	1.69x



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.)	19.27%
MOIC	1.82 x



385 Broome Street

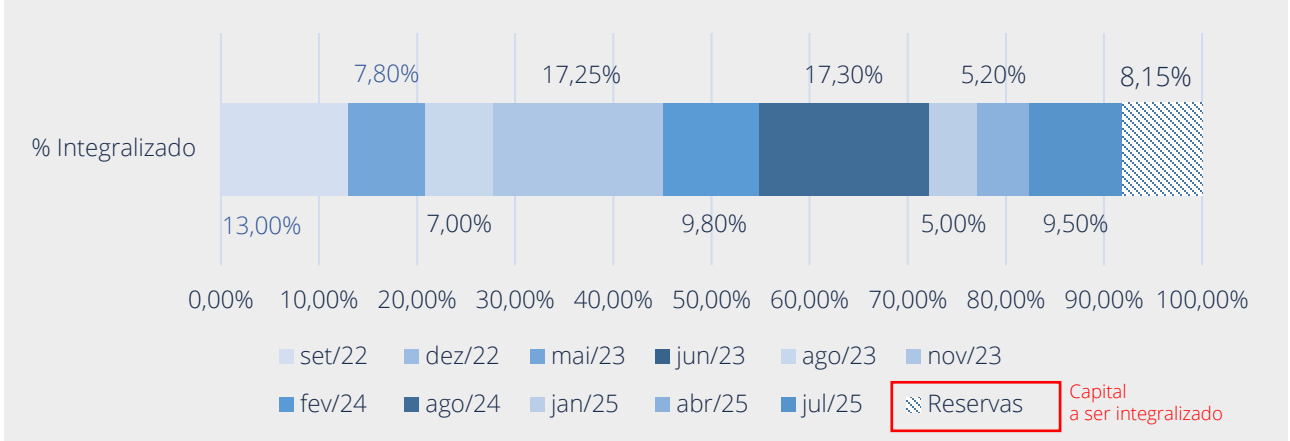
Aquisição	jul/25
Localização	Little Italy – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,938,888.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Pré-Construção
Participação RBR (\$)	\$4,635,000.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	22.72%
MOIC	1.95x



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

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

<b>Data de Início</b>	15/12/2021	<b>Prazo Determinado</b>	6 anos
<b>Capital Comprometido</b>	R\$ 21.160.000,00	<b>Público Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Patrimônio Líquido Atual</b>	R\$ 15.976.783,03	<b>CNPJ</b>	44.951.827/0001-56
<b>Gestão</b>	RBR Gestão de Recursos	<b>Administração</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

O RBR CLUB III Advisory FIM CP IE (CNPJ: 44.951.827/0001-56) possui por objetivo obter ganhos de capital através da aplicação de seus recursos em ativos e/ou operações no exterior, preponderantemente no mercado imobiliário. Os ativos listados neste relatório não são detidos diretamente pelo veículo local e sim pela estrutura internacional, que é o principal e único objeto de aquisição do veículo local.

As informações contidas neste material não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um Fundo de Investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

<https://www.millersamuel.com/regions/manhattan/>

<https://www.nytimes.com/2021/10/05/realestate/new-york-real-estate-sales.html>

<https://www.forbes.com/sites/jackkelly/2021/09/21/google-paid-over-2-billion-for-nyc-office-building-amazon-and-facebook-also-invested-heavily-in-office-space-is-this-a-sign-that-workers-will-be-told-to-return-to-the-office/?sh=1afe4d5c452b>

<https://www.clearygottlieb.com/news-and-insights/news-listing/brookfield-acquires-multifamily-and-mixed-use-property-portfolio>

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-07-23/blackstone-goldman-lead-1-25-billion-bet-on-nyc-office-project>

