

Sobre a RBR

A RBR Asset é uma gestora independente, focada em gestão de ativos reais no Brasil e nos EUA. Atualmente, possui aproximadamente R\$ 4,3 bi sob gestão. São cerca de 45 profissionais, dos quais 12 sócios, 100% focados na gestão ativa em 5 diferentes estratégias: Desenvolvimento, Crédito Imobiliário, Multiestratégia (FOF), Infraestrutura e Investimentos Internacionais.

Acesse nosso site

rbrasset.com.br

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Visão Geral do Mercado

O mercado de NYC no quarto trimestre de 2025 foi impactado pela consolidação do novo cenário político após a eleição de Zohran Mamdani como prefeito da cidade. Conforme já comunicado aos investidores anteriormente, entendemos que, apesar das incertezas associadas a algumas propostas debatidas durante a campanha — especialmente no que se refere a ativos rent-stabilized —, o multifamily em Nova York segue demonstrando resiliência estrutural e interesse consistente por parte de investidores institucionais e privados.

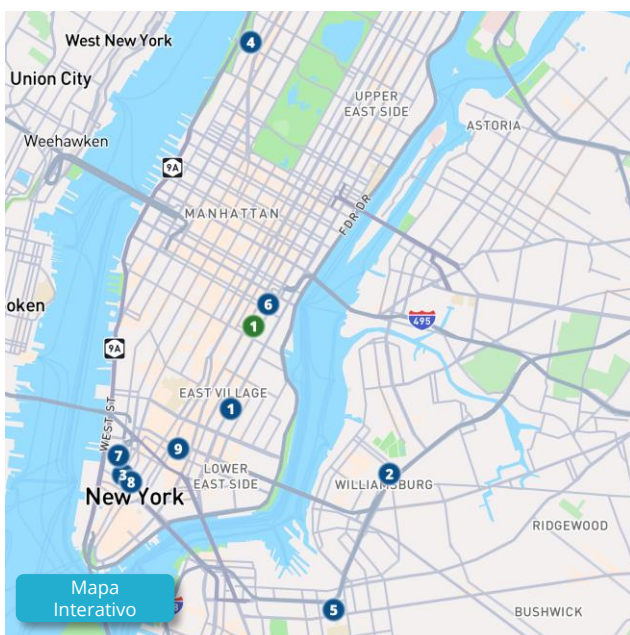
Na nossa visão, o 4T25 reforçou a transição iniciada no terceiro trimestre para um ciclo mais construtivo no mercado imobiliário, com sinais mais claros de estabilização do ambiente macroeconômico e melhora gradual no sentimento dos investidores. Ao longo do trimestre, o Federal Reserve deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária iniciado em setembro, com cortes adicionais que ajudaram a reduzir parte da pressão marginal sobre o custo de capital e, principalmente, a aumentar a previsibilidade das expectativas de juros. Esse movimento contribuiu para um ambiente mais favorável, sobretudo para ativos residenciais em mercados consolidados como Nova York, com retomada seletiva do apetite por ativos Core e Core-Plus.

Em termos de atividade de mercado, após um 3T25 mais aquecido, o quarto trimestre apresentou uma desaceleração no volume transacionado, refletindo tanto o efeito sazonal quanto uma postura mais cautelosa dos investidores diante do novo cenário político e regulatório. Ainda assim, ao se analisar o ano de 2025 como um todo, o mercado multifamily de NYC permaneceu em patamares semelhantes aos observados em 2024. Segundo dados de mercado, o volume total transacionado em 2025 somou aproximadamente US\$ 8,19 bilhões, com cerca de 1.188 transações, reforçando que a liquidez não foi retirada do mercado, mas realocada de forma mais seletiva, com maior foco em ativos free market e de melhor qualidade.

Do ponto de vista operacional, os fundamentos seguiram sólidos. Os aluguéis continuaram apresentando crescimento ao longo do trimestre, enquanto a vacância permaneceu em níveis historicamente baixos, próximos de 3,4%, patamar que sustenta a pressão estrutural sobre preços em Nova York.

Para nós, esse contexto reforça a leitura de um momento mais favorável para desinvestimentos seletivos, especialmente em ativos estabilizados e com perfil regulatório mais claro, mesmo com maior sensibilidade a preço no curto prazo.

Sources: Federal Reserve (FOMC Statements – Sep/2025, Oct/2025, Dec/2025); Ariel Property Advisors (NYC Multifamily Sales 2025); Crain's New York Business (Jan/2026); Connect CRE (Free-Market Buildings Led NYC Apartment Sales in 2025); Partnership for New York City (NYC Economic Trends & Insights – Q4 2025); Realtor.com (New York City Rental Market Report – Q4 2025); Bisnow (NYC Multifamily Investment Sales – Jan/2026); Lee & Associates NYC (Q4 2025 Investment Sales Market Report)



Portfólio | Localização dos Ativos

- 1 108 1st Avenue
- 2 525 Union Avenue
- 3 110 Reade Street
- 4 310 West 80th Street
- 5 97 Grand Avenue
- 6 243-245 East 31st Street
- 7 175 Franklin Street
- 8 111 Reade Street
- 9 385 Broome Street

● Stabilized ● Sold

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

4º Tri 2025

Visão Geral do Portfólio

No 4º trimestre de 2025, o portfólio passou a ser composto por nove ativos, distribuídos em dez edifícios, compostos por 194 apartamentos e 6 áreas comerciais. O Club III apresenta atualmente uma IRR (TIR) esperada de 14,27% ao ano e um MOIC de 1,62x.

Ainda que o portfólio se encontre majoritariamente em fase de construção ou pré-construção, temos observado, na prática, que foi formado um conjunto de ativos de alta qualidade. Nos últimos meses, recebemos ofertas não solicitadas para alguns dos investimentos, o que resultou na efetivação da venda do ativo 225 East 25th Street e na assinatura do contrato de venda do ativo 525-535 Union Avenue, atualmente em fase de diligência. Entendemos que a venda de tais ativos no estágio atual do fundo trazem equilíbrio adequado de risco retorno do fundo, com devolução, caso concretizada a venda do ativo em contrato, de uma parcela relevante do fundo, representando cerca de 19% do capital comprometido.

Em relação ao ativo 175 Franklin Street, o processo de execução da dívida adquirida foi finalizado em leilão. No entanto, devido a custos adicionais relevantes e atrasos na execução, o retorno esperado do investimento foi bastante impactado (IRR: 6,53% / MOIC: 1,29%). Apesar disso, acreditamos que o ativo apresenta grande potencial e, uma vez estabilizado, deverá promover forte geração de caixa e alto interesse de compradores, com expectativa de cap rate abaixo de 5,00%. Seguimos monitorando ativamente o processo e com uma atuação bastante ativa junto ao parceiro local, buscando evitar novos custos adicionais e trabalhar para que o ativo, uma vez estabilizado, possa entregar retornos superiores aos atualmente projetados.

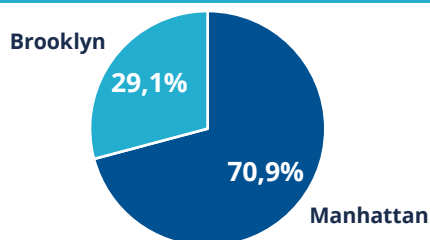
O portfólio tem foco em unidades free market localizadas em bairros prime, com apenas seis unidades permanentemente reguladas, já considerando a estratégia de conversão para market rate de todas as unidades em 525-535 Union Avenue e 97 Grand Avenue após o vencimento do benefício fiscal 421A.

Pretendemos encerrar o ano de 2026 com o portfólio integralmente renovado e substancialmente estabilizado, com o fundo, a partir de 2027, entrando em “velocidade de cruzeiro”, preparado para as vendas. Acreditamos que o Club III estará bem posicionado para realizar a venda de grande parte de seus ativos em 2027 e 2028, momento em que esperamos encontrar taxas de juros mais baixas. Esse contexto deve contribuir para destravar valor relevante para o portfólio e maximizar o retorno aos investidores.

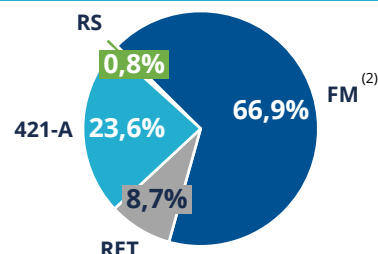
Portfólio | Descrição

Property	Borough	Status	Acquisition Price (US\$)	Unit Total	FM Units	RS Units	Retail Units	RBR Equity	RBR Equity (US\$)	IRR	MOIC	Cap Rate
225 E 25th Street	Manhattan	Sold	\$5.95M	20	17	3	0	85%	3,634,316	26.22%	1.54x	4.40%
108 1st Avenue	Manhattan	Stabilized	\$5.20M	5	4	0	1	80%	2,440,662	11.29%	1.52x	5.00%
525 Union Avenue	Brooklyn	DD (Sale)	\$26.78M	43	43	0	0	56%	6,621,082	12.03%	1.34x	5.22%
110 Reade Street	Manhattan	Stabilized	\$9.01M	6	5	0	1	93%	6,454,220	14.68%	1.90x	4.77%
310 West 80th Street	Manhattan	Stabilized	\$11.25M	36	34	2	0	90%	7,322,091	23.59%	1.89x	5.30%
97 Grand Avenue	Brooklyn	Construction	\$27.50M	62	62	0	0	68%	6,993,800	16.17%	2.04x	5.65%
243-245 East 31st Street	Manhattan	Construction	\$6.15M	10	10	0	0	85%	3,590,841	23.95%	1.89x	5.00%
175 Franklin Street	Manhattan	Construction	\$10.64M	6	4	1	1	90%	3,988,639	6.53%	1.29x	4.99%
111 Reade Street	Manhattan	Construction	\$9.70M	5	4	0	1	90%	4,051,419	21.74%	1.71x	4.79%
385 Broome Street	Manhattan	Construction	\$10.94M	7	5	0	2	90%	4,753,848	25.26%	1.95x	5.06%
Total/Average ¹	-	-	\$117.16M	200	188	6	6	82%	46,216,602	14.27%	1.62x	5.09%

Manhattan Vs. Brooklyn (Equity %)



Portfolio Revenue Breakdown



Portfólio | Alocação e Vacância

O Club III está com 3 ativos estabilizados, sendo eles 108 1st Avenue, 110 Reade Street e 310 West 80th Street. Do total de unidades no portfólio, 57,2% das unidades são "free market", 37,8% estão contempladas pelo incentivo 421-A, 1,7% são de aluguel estabilizado/controlado e 3,3% são comerciais. Considerando o portfólio consolidado do RBR Club III, a exposição final do fundo é dividida entre Brooklyn (29,0%, representada pelos prédios 421-A), Manhattan (71,0%).

Ao final do 4º 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 | Lease-up

310 West 80th Street está com sua fase de lease-up em seus estágios finais. Dos 36 apartamentos, 33 estão locados (92% de ocupação), e esperamos ter o restante das unidades alugadas no começo do segundo trimestre, apresentando aluguéis médios 4,00% acima do business plan. Estamos ativamente avaliando refinanciamento a uma taxa menor, mas também consideramos uma potencial venda, desde que com retornos em linha com a expectativa vigente.

Portfólio | Redevelopment

Os projetos em fase de desenvolvimento seguem dentro do prazo e do orçamento, com locações em linha ou acima do business plan. No East 31st Street, metade das unidades já foi entregue com aluguéis 16,9% acima do previsto, e o restante das unidades devem ser entregue até o final de 2T26 com estabilização do ativo em 3T26. Em 175 Franklin Street, o processo de execução foi finalizado em leilão no 4T25, com negociação com o inquilino do varejo e procedimentos de despejo do antigo dono já em andamento. Já em 111 Reade Street e 385 Broome Street, as obras já foram iniciadas, com expectativas de entrega entre 2T26 e 3T26 e de estabilização até 4T26.

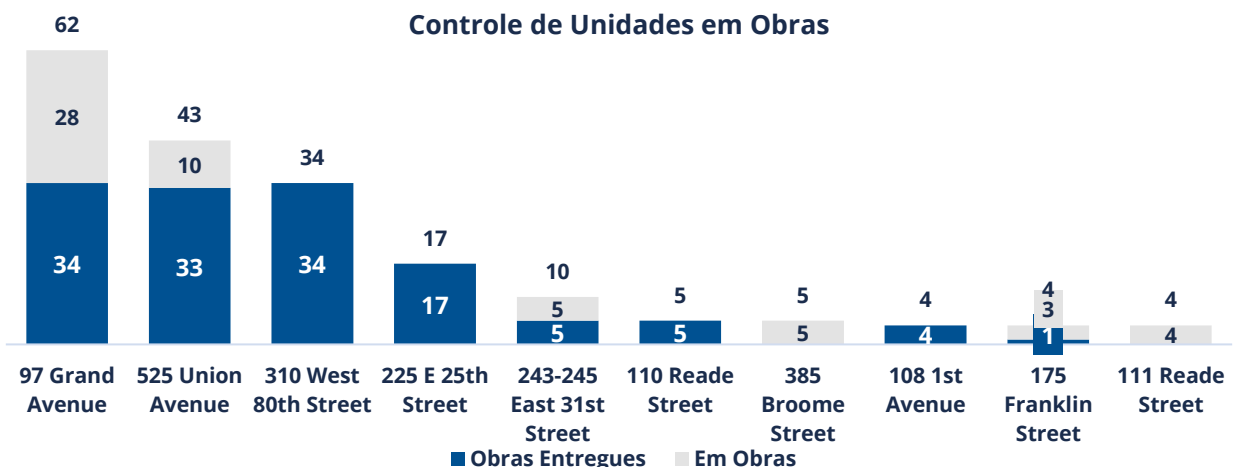
Portfólio | Transações

O ativo 225 East 25th Street teve sua venda concluída, gerando retornos expressivos ao fundo. A transação resultou em IRR de 26.22% e MOIC de 1.54x, acima de nossa projeção anterior de IRR de 18.58% e MOIC de 1.65x.

O ativo 525-535 Union Avenue encontra-se atualmente em contrato para venda, passando pela fase de diligência do comprador. Considerando que o ativo representa uma parcela relevante do equity dos investidores, optamos pela venda nesse momento com o objetivo de reduzir de forma relevante o risco do portfólio, mantendo um portfolio de ativos com concentração maior em Manhattan e sem qualquer aspecto regulatório.

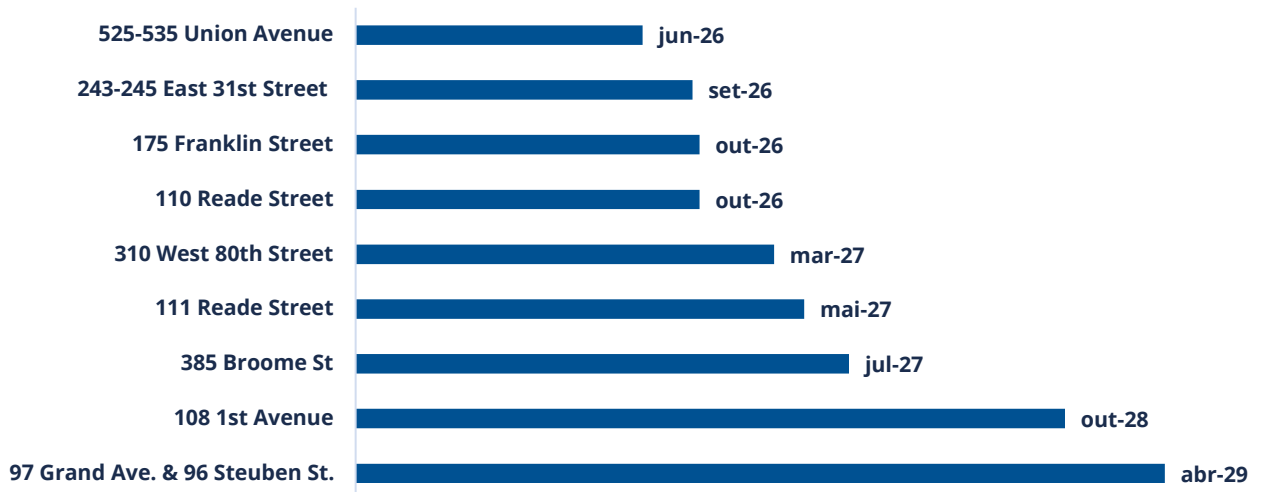
Diante desse cenário, a oferta recebida, a um cap rate de 4.73%, se mostrou atrativa e com retornos comparáveis a um cenário de extensão do hold do investimento, diante do contexto atual do ativo de NOI do ativo, com algumas unidades ainda pendentes do turnover após o fim do incentivo fiscal.

Controle de Unidades em Obras



Portfólio | Perfil de Dívida

Dívida | Vencimentos



Do lado da dívida, o portfólio permanece majoritariamente capitalizado com os financiamentos originais de aquisição, a uma taxa média de juros de 7,66% ao ano e prazo médio de 1,43 ano, sem risco de refinanciamento no curto prazo. Para 2026, esperamos refinanciar uma parte significativa do portfólio à medida que os projetos concluem 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 era o do 225 East 25th Street. Com a conclusão da venda do ativo, o portfólio passa a apresentar todas as suas dívidas com prazos e termos saudáveis.

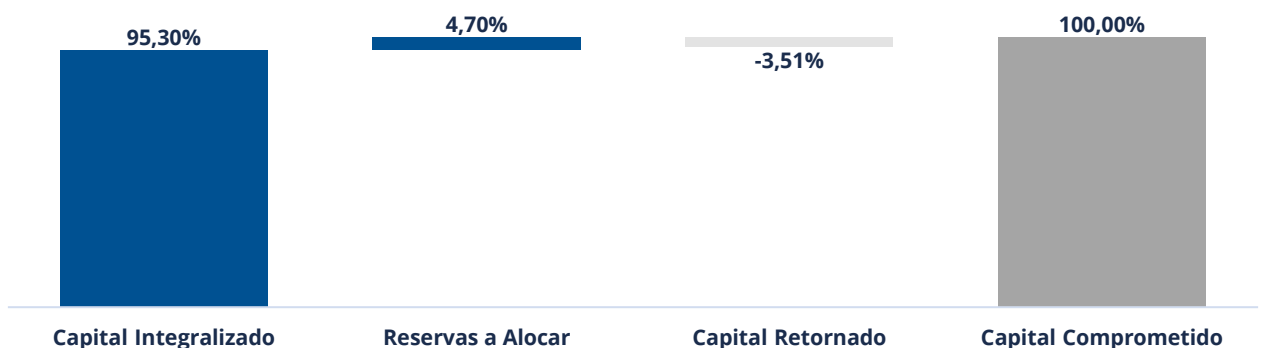
Distribuições RBR CLUB III

No final do quarto trimestre de 2025 realizamos a distribuição de parte dos recursos provenientes da venda do ativo 225 East 25th Street. Esperamos distribuir o montante remanescente de US\$ 1,5 milhão até o final de março.

Em relação ao ativo 525-535 Union Avenue, o fechamento da transação está previsto para meados de março. Caso a venda seja concluída conforme esperado, teremos aproximadamente US\$ 6,0 milhões para distribuição no início de abril. O valor remanescente, entre US\$1 milhão e US\$ 1,5 milhão, deverá ser distribuído em maio, após os procedimentos de encerramento da empresa. O valor final de cada uma das distribuições depende, ainda, de outros compromissos do fundo, em especial com os projetos ainda em construção.

Com essas distribuições sendo efetivadas, que totalizam entre 14,94% e 15,82% do capital comprometido total do fundo, o fundo atingirá entre 18,45% e 19,33% do capital efetivamente retornado aos investidores ainda no 3º ano após a conclusão da oferta do fundo.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

108 1st Avenue

Aquisição	Oct-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.)	11.29%
MOIC	1.52x



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	DD (Venda)
Participação RBR (\$)	\$6,621,082.00
Participação RBR (%)	55.55%
TIR (a.a.)	12.03%
MOIC	1.34x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

110 Reade Street

Aquisição	Aug-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.)	14,68%
MOIC	1.90x



225 East 25th Street

Aquisição	Dec-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	Vendido
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	Feb-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.)	23.59%
MOIC	1.89x



97 Grand Ave

Aquisição	Mar-24
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.)	16.17%
MOIC	2.04x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

243-245 East 31st Street

Aquisição	Sep-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.)	23.95%
MOIC	1.89x



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	Construção
Participação RBR (\$)	\$6,933,800.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	6.53%
MOIC	1.29x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

111 Reade Street

Aquisição	Sep-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	Construção
Participação RBR (\$)	\$4,033,317
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	21.74%
MOIC	1.71x



385 Broome Street

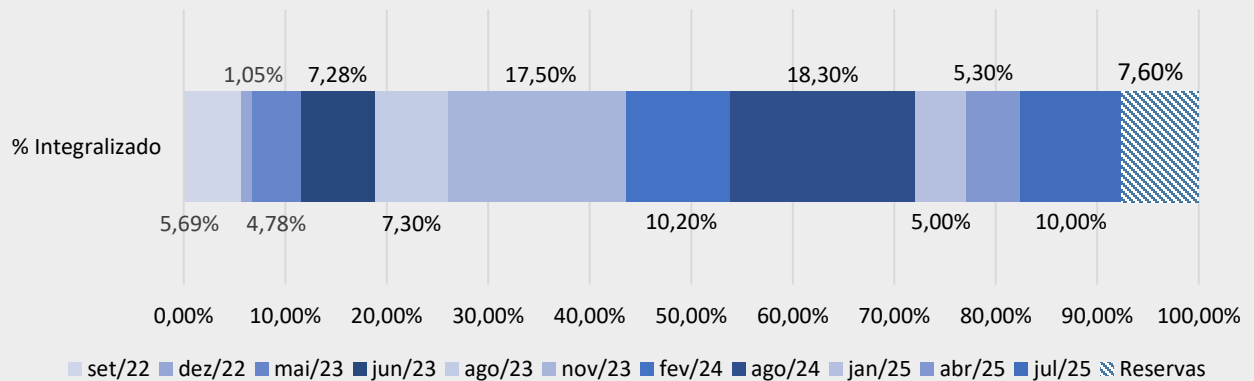
Aquisição	Jul-25
Localização	Little Italy – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,938,888.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$4,635,000.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	25.26%
MOIC	1.95x



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

4º 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\$ 36.796.704,69	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>

