

RBR Club II IE FIF MULT | 42.847.408/0001-43

4º Tri 2025

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.

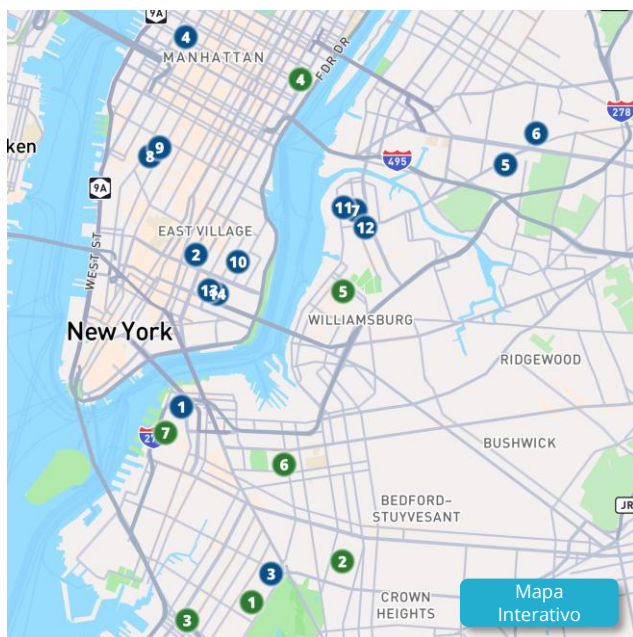
Na nossa visão, o 4T25 reforçou a transição iniciada no terceiro trimestre para um ciclo mais construtivo no mercado imobiliário, com sinais mais claros de estabilização do ambiente macroeconômico e melhora gradual no sentimento dos investidores. Ao longo do trimestre, o Federal Reserve deu continuidade 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 | 70 Middagh Street | 12 | 311 Eckford Street |
| 2 | 50-54-58 East 3rd Street | 13 | 79 Clinton Street |
| 3 | 904 President Street | 14 | 86 Clinton Street |
| 4 | 408 West 46th Street | 1 | 507 8th Avenue |
| 5 | 47-45 43rd Street | 2 | 625 Park Place |
| 6 | 41-27 49th Street | 3 | 217 Prospect Avenue |
| 7 | 972 Manhattan Avenue | 4 | 355 East 50th Street |
| 8 | 228 West 18th Street | 5 | 150 North 9th Street |
| 9 | 206 West 21st Street | 6 | 233 Clermont Avenue |
| 10 | 627 East 6th Street | 7 | 32 Pierrepont Street |
| 11 | 111 Huron Street | | |

● Stabilized ● Sold

RBR Club II IE FIF MULT | 42.847.408/0001-43

4º Tri 2025

Visão Geral do Portfólio

O Club II está totalmente alocado e encerramos o 4º trimestre de 2025 com 21 projetos investidos (23 edifícios), dos quais 7 já foram vendidos e 14 continuam no portfólio e estão estabilizados. O Club II apresenta atualmente uma IRR (TIR) esperada de 8.40% ao ano e um MOIC de 1.43x.

Apesar da desaceleração observada no volume de transações no mercado de multifamily no último trimestre de 2025, principalmente em função das incertezas políticas e econômicas, entendemos que 2026 deverá marcar um movimento de recuperação, considerando que o mercado já se encontra mais estabilizado e com os eventos de 2025 parcialmente digeridos pelo mercado.

Nesse relatório, apresentamos uma revisão completa dos cap rates e prazos de venda projetados. Revisamos o cap rate de venda buscando um melhor equilíbrio entre liquidez e retorno. Como resultado, o cap rate médio do portfólio foi atualizado para 5,59%, em comparação aos 5,27% reportados no 3T25, que enxergamos ser mais factível de ser atingido em um cenário mais acelerado de queda de juros. Optamos, portanto, por mostrar um cenário mais conservador visando dar maior clareza aos investidores da atual situação do mercado, trazendo, nas páginas seguintes, cenários alternativos de potenciais variações.

Em relação ao timing de venda, o relatório anterior apresentava uma concentração de vendas em 2026, que, por aspectos macro da tese e micro de alguns ativos do fundo, não entendemos que acontecerá com tal intensidade. No aspecto macro, como pontuamos anteriormente, houve melhora do cenário de liquidez com a queda dos juros, o que abre espaço para uma previsão de venda de 35% dos projetos do fundo nesse ano, com distribuição esperada de 48,21% do capital comprometido. Apesar desse efeito da política monetária, ainda não enxergamos um cenário extremamente acelerado de vendas em decorrência do cenário político da cidade, mas a equipe de gestão segue com uma atuação proativa para acelerar o retorno de capital para nossos investidores. Importante pontuar que o fundo está em seu 5º ano de duração, possuindo ainda 2 anos (com mais 2 de extensão) do prazo original do veículo.

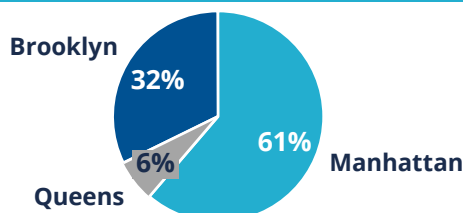
No aspecto micro, 4 ativos do nosso portfólio (43rd St., 49th St., 70 Middagh St., 311 Eckford St) estão incluídos em um processo de investigação envolvendo um dos nossos parceiros locais, com a discussão focada no processo de desregulamentação de unidades. O entendimento dos nossos assessores legais é de que temos argumentos sólidos e que os procedimentos foram realizados em nossos ativos em linha com a legislação aplicável. Todavia, o impacto no timing de venda de tais ativos é inquestionável e afeta sensivelmente o retorno do fundo nesses ativos.

Estamos totalmente dedicados ao tema e, com o objetivo de apresentar uma visão transparente para os investidores sobre o fundo, ajustamos cap rate e timing de venda nos modelos, considerando um cenário base de desfecho favorável, mesmo que após um período significativo provisionado para o processo legal.

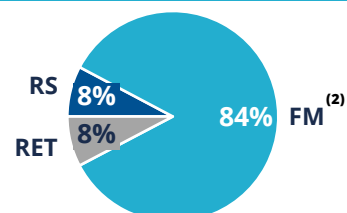
Portfólio | Descrição

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
625 Park Pl.	Brooklyn	Sold	\$1.95M	4	4	0	0	90%	1,404,947	-	-	27.69%	4.13%	1.33x
217 Prospect Ave.	Brooklyn	Sold	\$1.80M	3	3	0	0	92%	1,037,545	-	-	17.25%	4.28%	1.22x
355 East 50th	Manhattan	Sold	\$4.50M	8	7	0	1	85%	1,980,000	-	-	38.64%	5.25%	1.51x
150 North 9th	Brooklyn	Sold	\$4.70M	8	8	0	0	85%	2,402,099	-	-	16.37%	5.00%	1.48x
233 Clermont Ave.	Brooklyn	Sold	\$3.00M	4	4	0	0	90%	3,767,442	-	-	0.00%	5.50%	1.00x
32 Pierrepont St.	Brooklyn	Sold	\$4.20M	5	4	1	0	86%	3,880,119	-	-	-49.38%	6.95%	0.32x
507 8th Ave.	Brooklyn	Sold	\$3.95M	5	5	0	0	83%	1,661,333	-	-	10.09%	4.77%	1.48x
70 Middagh St.	Brooklyn	Stabilized	\$4.50M	10	10	0	0	80%	2,142,728	373,334	751,683	9.74%	5.25%	1.33x
3rd Street Portfolio	Manhattan	Stabilized	\$49.50M	71	58	13	0	22%	4,000,400	2,909,184	1,676,790	7.86%	5.00%	1.42x
904 President St.	Brooklyn	Stabilized	\$3.40M	10	7	3	0	90%	1,731,250	249,332	372,962	3.78%	5.85%	1.22x
408 West 46th St.	Manhattan	Stabilized	\$3.80M	5	5	0	0	90%	1,509,947	362,125	1,317,273	17.57%	5.50%	1.87x
47-45 43rd St.	Queens	Stabilized	\$1.95M	6	6	0	0	75%	937,520	194,546	8,856	0.32%	6.25%	1.01x
41-27 49th St.	Queens	Stabilized	\$2.15M	6	6	0	0	75%	1,011,178	194,908	-43,230	-0.99%	6.25%	0.96x
972 Manhattan Ave	Brooklyn	Stabilized	\$9.60M	29	20	4	5	85%	4,242,775	1,023,457	3,414,307	16.38%	5.50%	1.80x
228 West 18th St.	Manhattan	Stabilized	\$10.20M	24	18	4	2	90%	5,004,000	1,031,073	6,871,635	21.11%	5.25%	2.37x
206 West 21st St.	Manhattan	Stabilized	\$10.00M	47	25	22	0	90%	4,320,000	805,306	2,620,709	11.14%	5.75%	1.61x
627 East 6th	Manhattan	Stabilized	\$5.65M	10	8	0	2	70%	1,852,885	482,546	1,935,819	17.21%	5.00%	2.04x
111 Huron	Brooklyn	Stabilized	\$5.90M	8	8	0	0	78%	2,256,250	443,250	254,892	2.49%	5.50%	1.11x
311 Eckford St.	Brooklyn	Stabilized	\$3.30M	8	8	0	0	75%	1,312,500	329,992	861,616	10.87%	5.50%	1.66x
79 Clinton	Manhattan	Stabilized	\$8.30M	23	13	7	3	85%	3,060,000	714,103	3,213,381	17.02%	5.50%	1.92x
86 Clinton	Manhattan	Stabilized	\$9.20M	20	15	3	2	85%	2,975,000	560,727	1,421,007	10.30%	5.50%	1.48x
Total/Average 1	-	-	\$151.55M	314	242	57	15	81%	52,489,918	9,673,883	24,677,700	8.40%	5.40%	1.43x

Localização dos Imóveis (Equity %)



Portfólio 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, OI: Other Income.

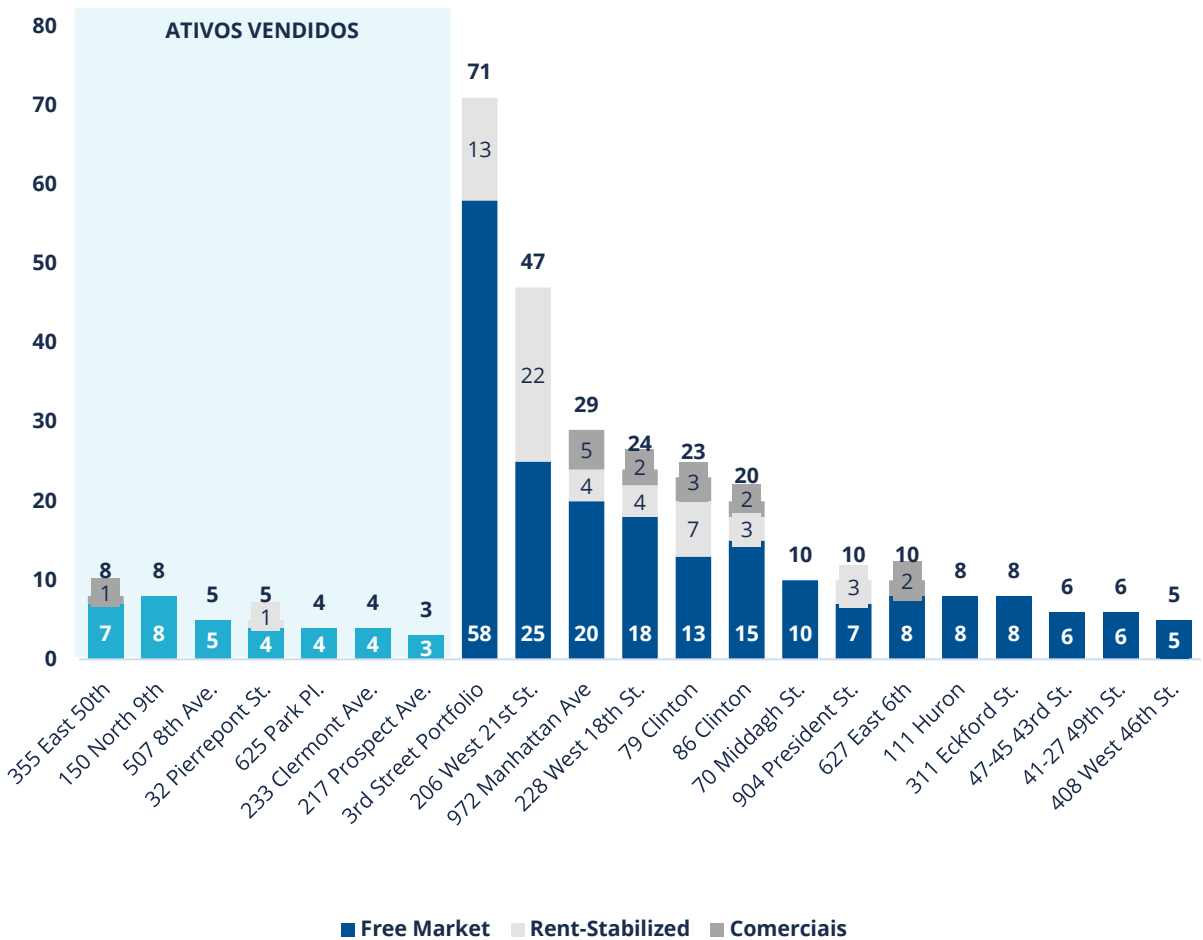
Portfólio | Alocação e Vacância

O Club II está totalmente alocado e estabilizado. Do total de unidades, 75% das unidades são "free market", 20% são de aluguel estabilizado/controlado e 5% são comerciais.

Considerando o portfólio consolidado do RBR Club II, a exposição final do fundo é dividida entre Brooklyn (32,19%), Manhattan (61,34%), e Queens (6,47%). Dentre os bairros, a maior concentração do portfólio está na região de Greenpoint (21,5%), no Brooklyn.

A ocupação do portfólio do RBR Club II, ao final do 4º Trimestre, é de 100%. Atualmente, a vacância estrutural do portfólio é de 0% e as unidades eventualmente desocupadas são rapidamente absorvidas por novos inquilinos, demonstrando a resiliência deste mercado, em especial das regiões de alocação do nosso portfólio.

Controle de Unidades



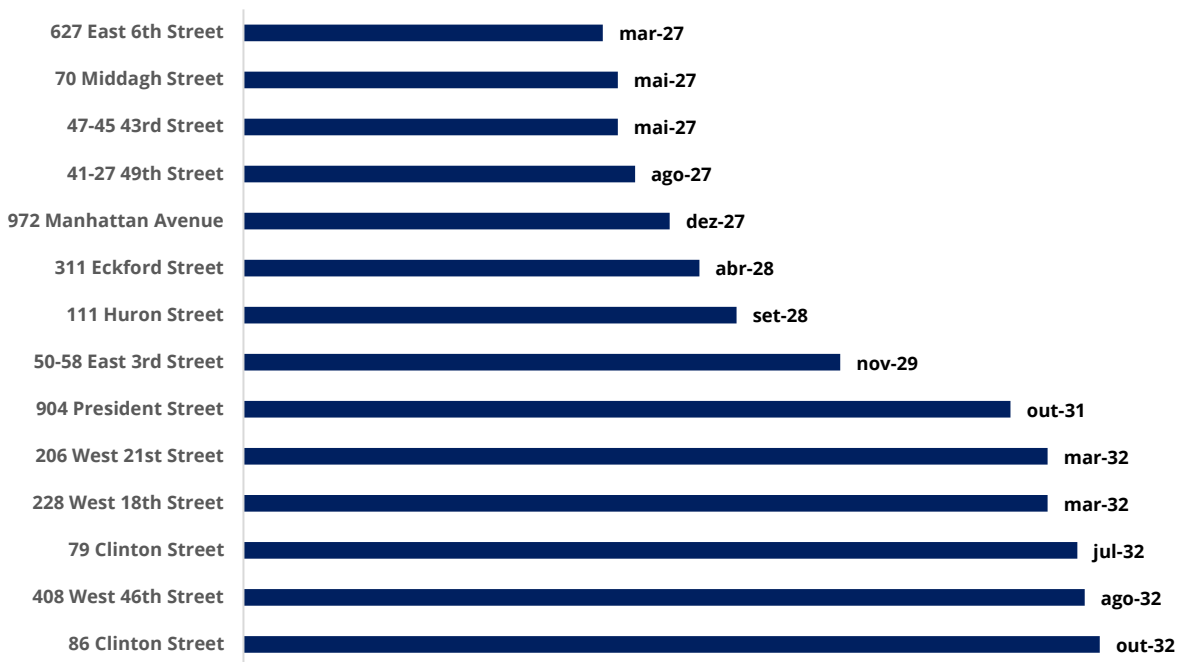
Portfólio | Desinvestimentos Recentes

O Club II concluiu a venda do ativo 507 8th Avenue. Após negociações e diligência, o imóvel foi colocado sob contrato firme em outubro de 2025, com closing em janeiro de 2026, pelo valor de US\$ 7,00 milhões, com recebimento pelo fundo de US\$ \$2,43 milhões, após repagamento da dívida e custos de transação. A transação resultou em um IRR de 10,1% a.a. e MOIC de 1,48x para o fundo.

Com essa operação, o RBR Club II passa a totalizar sete vendas (de um total de 21 ativos). Foi realizada uma distribuição equivalente a 2,4% do capital comprometido, elevando o total distribuído para 27,6% do capital comprometido do fundo.

Recebemos recentemente ofertas não solicitadas para a venda de três ativos adicionais do fundo, o que reforça a qualidade do portfólio. Estamos analisando ativamente as propostas com foco em retorno e liquidez e traremos novas atualizações conforme o processo evoluir.

Portfólio | Perfil de Dívida



Do lado de endividamento, o portfólio está bem posicionado, com uma taxa média de juros de 4,2% a.a., um prazo médio de 3,9 anos, sem qualquer desafio de refinanciamento no curto prazo e todos possuindo taxas pré-fixadas.

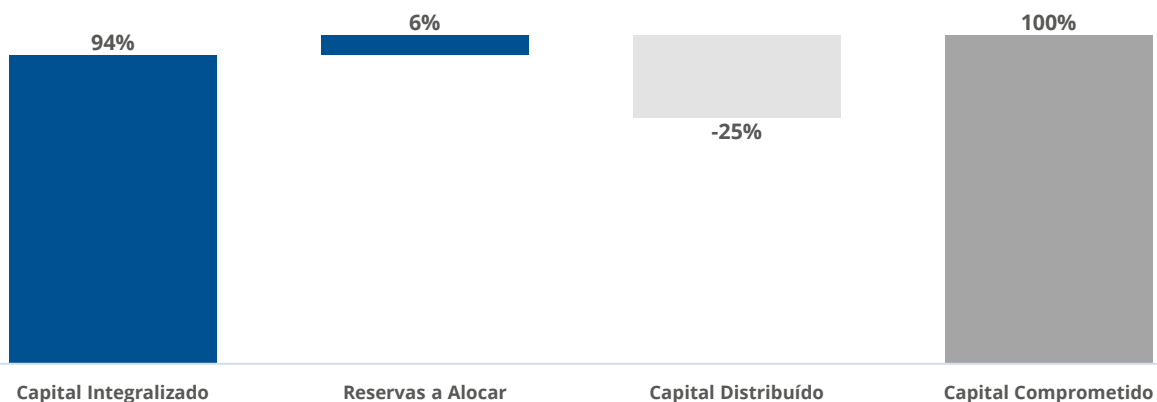
Alocação RBR CLUB II

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

Até o momento, o fundo realizou sete distribuições de capital. As três primeiras ocorreram em 2022, nos meses de junho (5,54%), agosto (1,54%) e dezembro (3,48%). A quarta devolução ocorreu em dezembro de 2023, no total de 3,71%; a quinta foi realizada em março de 2025 (4,17%); a sexta em setembro de 2025 (5,60%); e a sétima em novembro de 2025, no montante de US\$ 650.000 (1,20%), totalizando 25,2% do capital comprometido distribuído aos investidores até o fechamento do trimestre.

Como parte dos eventos subsequentes, o fundo realizou uma distribuição adicional de US\$ 1,3MM no 1º trimestre de 2026, o que levou o total distribuído para 27,6% do capital comprometido do fundo.

Fluxo de Capital | RBR CLUB II



Cenário de Desinvestimento | Sensibilidade de Cenários Alternativos

Os cenários a seguir contemplam alguns eventos que podem vir a se concretizar, porém, dada a baixa previsibilidade das informações envolvidas, optamos por não incorporá-lo no nosso cenário base neste momento, mas trazemos visando fornecer aos nossos investidores o máximo de informações possíveis sobre o cenário e sobre os ativos do fundo. À medida que esses fatores se tornarem mais claros, ajustaremos nosso cenário base conforme os eventos forem se materializando.

Atualmente estamos totalmente focados, em conjunto com nosso parceiro, nos ativos que se encontram em investigação. Acreditamos que o caso apresenta argumentos sólidos de que os procedimentos aplicados nas propriedades estavam em conformidade com a legislação local. Ainda assim, o processo encontra-se em estágio inicial, o que limita significativamente a previsibilidade sobre suas possíveis implicações.

Dessa forma, o cenário base atualmente apresentado considera apenas um atraso na venda dos projetos em questão para meados de 2027, mantendo o cap rate considerado justo para esses ativos em uma média de 5,80%. Ou seja, o caso base assume um desfecho positivo no processo, incorporando apenas o efeito temporal do atraso na liquidez dos ativos.

Com o objetivo de proporcionar maior transparência aos investidores, também elaboramos um cenário alternativo de downside. Nesse cenário, consideramos um impacto adicional de +50 bps no cap rate de saída para os projetos em questão, bem como uma extensão adicional de um ano no período de hold, com venda projetada para meados de 2028. Adicionalmente, incluímos custos legais estimados adicionais em US\$ 1 milhão.

Esse cenário apresenta um impacto negativo relevante nos retornos de tais ativos, ainda considerando um resultado positivo no processo judicial. No entanto, entendemos que, quanto mais prolongado seja o processo, maior tende a ser o efeito negativo para os ativos e os custos acessórios relacionados.

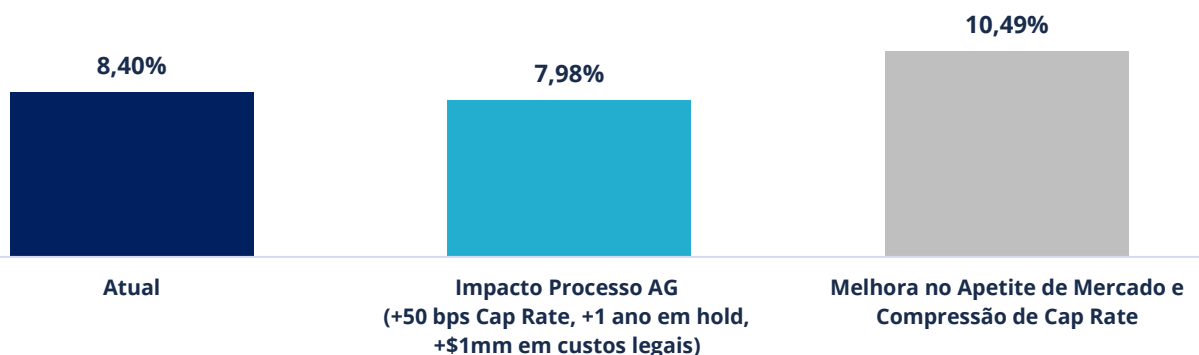
É importante destacar que esses custos jurídicos substancialmente deverão ser pagos com a própria geração de caixa dos ativos investigados, mitigando grande parte do impacto financeiro. Dessa forma, não vislumbramos, nesse momento, a necessidade de chamadas adicionais de capital. Nesse cenário estressado, o retorno projetado a nível de fundo seria de 7,98% ao ano, comparado aos 8,40% atualmente projetados, indicando uma perda de valor relativamente limitada. Isso ocorre principalmente porque os projetos em questão representam uma parcela pouco relevante do equity total do portfólio (os aportes já foram parcialmente devolvidos no refinanciamento) e porque os custos associados tendem a ser absorvidos, em grande parte, pela geração de caixa dos próprios ativos.

Por fim, do lado de potenciais upsides, também consideramos um cenário mais positivo para o mercado. Como mencionado anteriormente, o mercado de multifamily em Nova York no 4T25 apresentou desaceleração no volume transacionado, com liquidez mais seletiva e concentrada em ativos free market de maior qualidade. Os cap rates utilizados no cenário base refletem um ambiente em que os riscos políticos e macroeconômicos já estão de alguma forma precificados, porém ainda sem observarmos um apetite de compra consolidado.

Ao longo dos próximos trimestres, em que os ativos estarão ativamente sendo ofertados no mercado, teremos maior visibilidade sobre o apetite dos investidores e sobre a formação de preços no mercado, o que pode permitir uma compressão adicional nos cap rates de saída. No cenário mais otimista considerado, em que os cap rates são 0,5% menores, essa dinâmica poderia elevar os retornos projetados do fundo para 10,49%a.a..

Conforme novas informações se tornem disponíveis, pretendemos ajustar nossas projeções de forma a refletir, com maior precisão, tanto as possíveis implicações do processo quanto o apetite de mercado para a venda dos ativos, adotando uma comunicação ativa e constante com nossa base de investidores.

Sensibilidade de Cenários Alternativos



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

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.)	9.74%
MOIC	1.33x



3rd Street Portfolio

Aquisição	Aug-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.)	7.86%
MOIC	1.42x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

904 President Street

Aquisição	Sep-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.)	3.78%
MOIC	1.22x



408 West 46th Street

Aquisição	Oct-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.)	17.57%
MOIC	1.87x



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.)	0.32%
MOIC	1.01x



41-27 49th Street

Aquisição	Dec-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.)	-0.99%
MOIC	0.96x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

972 Manhattan Avenue

Aquisição	Feb-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.)	16.38%
MOIC	1.80x



228 West 18th Street

Aquisição	Feb-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.)	21.11%
MOIC	2.37x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

206 West 21st Street

Aquisição	Feb-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.)	11.14%
MOIC	1.61x



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.)	17.21%
MOIC	2.04x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

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.)	2.49%
MOIC	1.11x



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.)	10.87%
MOIC	1.66x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

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.)	17.02%
MOIC	1.92x



86 Clinton Street

Aquisição	Sep-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.)	10.30%
MOIC	1.48x



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

625 Park Place

Aquisição	Apr-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



217 Prospect Avenue

Aquisição	Oct-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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

355 East 50th Street

Aquisição	Aug-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



150 North 9th Street

Aquisição	May-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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfolio

233 Clermont Avenue

Aquisição	Apr-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



32 Pierrepont Street

Aquisição	Feb-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



Visão Detalhada dos Ativos do Portfólio

507 8th Avenue

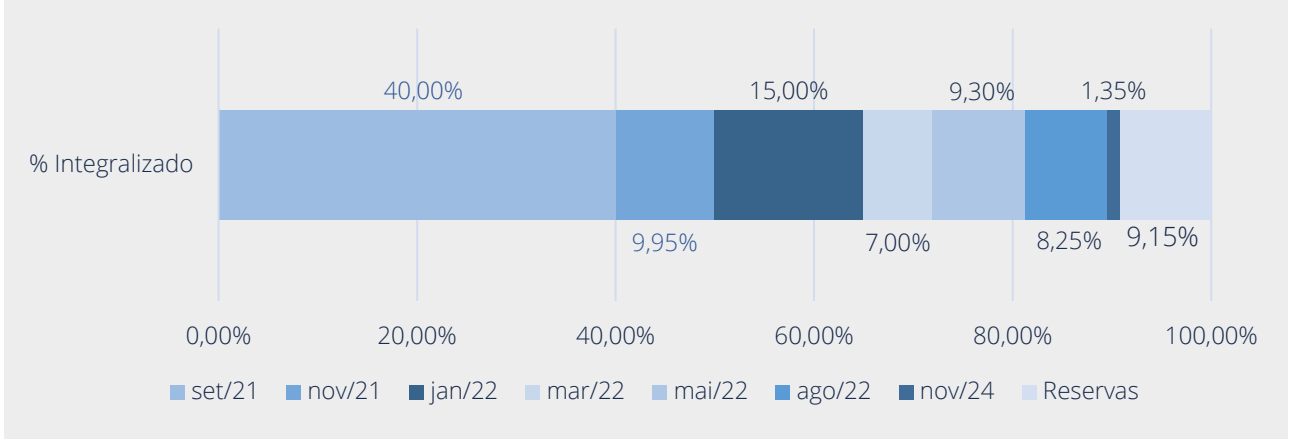
Aquisição	Dec-21
Localização	Park Slope - Brooklyn
Preço de Aquisição	\$3,950,000
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Vendido
Participação RBR (\$)	\$1,661,333
Participação RBR (%)	83.27%
TIR (a.a.)	10.09%
MOIC	1.48x



RBR Club II IE FIF MULT | 42.847.408/0001-43

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	16/09/2021	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 52.250.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 43.045.963,81	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>

