

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

1º Tri 2026

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 multifamily de Nova York iniciou 2026 com uma inflexão relevante na atividade transacional, evidenciando uma retomada mais forte de liquidez ao longo do 1Q26. Apesar da persistência de incertezas macroeconômicas e geopolíticas, o mercado apresentou melhora relevante, refletindo um ambiente em que os investidores passaram a se reposicionar de forma mais ativa, aproveitando a atual precificação dos ativos. A demanda segue concentrada em ativos free market e em localizações premium, onde os fundamentos operacionais permanecem mais resilientes.

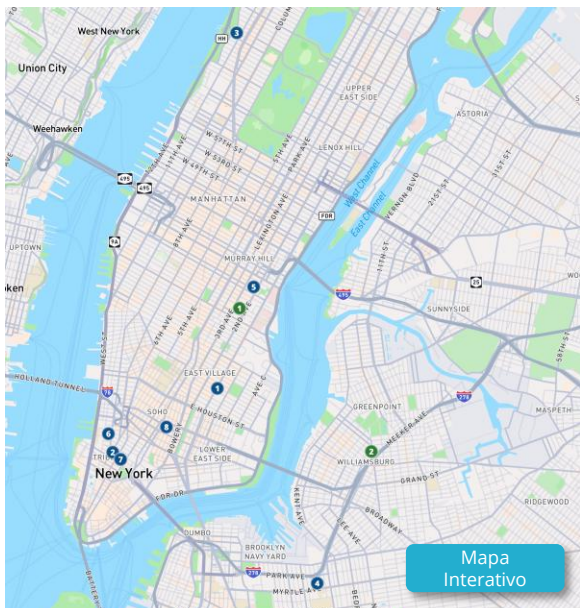
Do ponto de vista de fundamentos, o cenário continua bastante construtivo, sustentado principalmente pela restrição de oferta. As entregas projetadas para 2026 indicam o menor crescimento de estoque em mais de uma década (~0.7%), o que segue suportando níveis elevados de ocupação e crescimento de aluguéis. Embora o crescimento médio de aluguéis no mercado mais amplo esteja ao redor de +3% (com aluguel médio próximo a US\$ 3,190/mês), ativos Class A / free market, foco da nossa estratégia, continuam apresentando desempenho superior, com crescimento próximo a +5%. A vacância permanece em níveis historicamente baixos (~1.4%), reforçando o desequilíbrio favorável entre oferta e demanda.

Em termos de atividade, o trimestre marcou uma aceleração relevante na liquidez, com aumento expressivo no volume de transações, especialmente em Manhattan, que registrou aproximadamente US\$ 1.07 bilhão em operações no segmento multifamily, um crescimento de 141% em relação ao mesmo período do ano anterior. Ativos free market continuam atraindo maior competição, com cap rates na faixa de 4.75% a 5.25%, enquanto ativos rent-stabilized seguem enfrentando maior dispersão de pricing e seletividade por parte dos compradores.

No campo macroeconômico, o Federal Reserve manteve postura cautelosa ao longo do período, preservando a taxa básica entre 3.50% a 3.75%. Ainda que pressões inflacionárias, impulsionadas pelo petróleo e pelo ambiente geopolítico, continuem limitando o ritmo de cortes de juros, o mercado imobiliário já começa a se ajustar a esse cenário de juros mais altos por mais tempo, com investidores buscando capturar oportunidades a partir da reprecificação dos ativos ocorrida ao longo dos últimos trimestres.

Por fim, no âmbito político e regulatório de Nova York, permanece o monitoramento da agenda da administração de Zohran Mamdani, especialmente em temas relacionados à acessibilidade habitacional. No entanto, até o momento, não houve implementação de medidas que impactem diretamente o segmento de ativos free market em regiões prime, que continuam sendo o foco de atuação e onde observamos maior profundidade de liquidez e interesse de investidores.

Fontes: Moody's; NYC Mayor's Office (FY2027 Preliminary Budget); NYC Comptroller; Walker & Dunlop (NYC Rent-Stabilized Investment Sentiment, 2026); Marcus & Millichap / Institutional Property Advisors (NYC Multifamily Investment Forecast 2026); New York Real Estate Journal (NYC Multifamily Outlook 2026); CRED IQ (Multifamily Investment Outlook 2026); Matthews Real Estate Investment Services (Top Multifamily Markets 2026); New York Post (Rent Stabilization / Rent Freeze coverage, Mar 2026); J.P. Morgan Asset Management - Eye on the Market: Supply and Demand (Feb 2026); NYC Department of City Planning; NYC Housing & Vacancy Survey; NYU Furman Center; REBNY; The Real Deal.



Portfólio | Localização dos Ativos

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 108 1st Avenue 2 110 Reade Street 3 310 West 80th Street 4 97 Grand Avenue 5 243-245 East 31st Street 6 175 Franklin Street 7 111 Reade Street 8 385 Broome Street | <ul style="list-style-type: none"> 1 225 E 25th Street 2 525 Union Avenue |
|---|---|
- Stabilized

● Sold

Visão Geral do Portfólio

No 1º trimestre de 2026, o portfólio passou a ser composto por oito ativos (3 operacionalmente estáveis e 5 em fase de construção), distribuídos em dez edifícios, compostos por 131 apartamentos e 6 áreas comerciais. O Club III apresenta atualmente uma TIR esperada de 14.30% ao ano e um MOIC de 1.62x.

Com a conclusão da venda do 525-535 Union Avenue, retornaremos uma parcela relevante de capital, com a devolução de capital atingindo cerca de 19% do capital comprometido. Na nossa visão, considerando o atual estágio do fundo, o retorno de uma parcela relevante do capital agrega aos investidores bom equilíbrio entre retorno e liquidez para os investidores, em um momento que diversos fundos de ativos alternativos possuem um ritmo de devolução de capital aquém do esperado.

Ainda que o portfólio possua ativos em fase de construção, temos observado, na prática, a formação de um conjunto de ativos de alta qualidade. Recebemos mais uma oferta não solicitada para o ativo 310 West 80th Street que, caso avance, viabilizará uma devolução bastante relevante de capital, tendo em vista ser o maior investimento do fundo. A recente sequência de ofertas reforça que, mesmo em um ambiente mais volátil, conforme tratado na página inicial, portfólios concentrados em localizações prime e com alta exposição a unidades free market apresentam resiliência e liquidez superior, validando nossa estratégia.

Em relação ao ativo 175 Franklin, ativo mais crítico do portfólio, mantemos a projeção de retorno em IRR de 6.53% e MOIC de 1.29x. Após os desafios de execução e custos adicionais decorrentes do tempo para efetivação da aquisição no âmbito do leilão, o projeto se encontra em uma fase de menor risco, focado em resolver questões operacionais com inquilinos antigos do prédio. O projeto segue consumindo agenda relevante de todos o time visando mitigar quaisquer riscos adicionais.

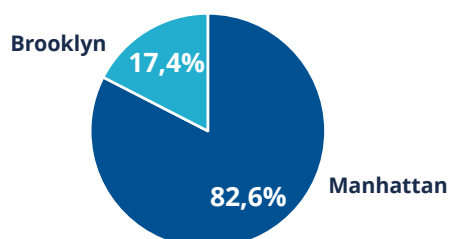
O portfólio segue com foco em ativos *free market* em bairros *prime*, com apenas seis unidades permanentemente reguladas. Com a venda do ativo 525-535 Union Ave, o 97 Grand Avenue passa a ser o único ativo com unidades migradas para *market rate* após o vencimento do benefício fiscal 421A.

Mantemos a expectativa de conclusão das obras e estabilização do portfólio até o final de 2026, com o fundo entrando em uma fase de estabilização para posteriormente ingressar em uma fase ainda mais ativa de desinvestimentos, concentrada em 2027 e 2028.

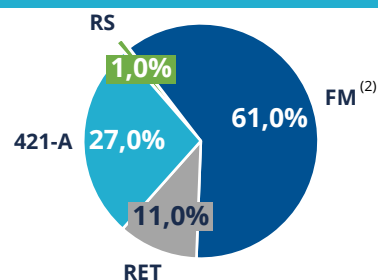
Portfólio | Descrição

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%	3,273,066	26.22%	1.54x	4.40%
525 Union Avenue	Brooklyn	Sold	\$26.78M	43	43	0	0	56%	6,610,450	11.61%	1.35x	5.25%
108 1st Avenue	Manhattan	Stabilized	\$5.20M	5	4	0	1	80%	2,175,123	11.29%	1.52x	5.00%
110 Reade Street	Manhattan	Stabilized	\$9.01M	6	5	0	1	93%	6,404,808	14.68%	1.90x	4.77%
310 West 80th Street	Manhattan	Stabilized	\$11.25M	36	34	2	0	90%	8,124,591	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%	3,628,311	23.95%	1.89x	5.00%
175 Franklin Street	Manhattan	Construction	\$10.64M	6	4	1	1	90%	5,653,639	6.53%	1.29x	4.99%
111 Reade Street	Manhattan	Construction	\$9.70M	5	4	0	1	90%	4,033,317	21.74%	1.71x	4.79%
385 Broome Street	Manhattan	Construction	\$10.94M	7	5	0	2	90%	4,635,000	25.26%	1.95x	5.06%
Total/Average 1	-	-	\$123.11M	200	188	6	6	83%	51,532,106	14.30%	1.62x	5.02%

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, 48,2% das unidades são "free market", 45.3% estão contempladas pelo incentivo 421-A, 2.2% são de aluguel estabilizado/controlado e 4.4% são comerciais. Considerando o portfólio consolidado do RBR Club III, a exposição final do fundo é dividida entre Brooklyn (17.4%, representada pelos prédios 421-A), Manhattan (82.6%).

Ao final do 1º trimestre de 2026, 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

175 Franklin Street: Unidade 3 foi reformada e locada por US\$ 17,500 por mês. O inquilino segue ocupando a Unidade 6, com os esforços legais para desocupação em andamento. Em paralelo, as negociações com o inquilino de varejo em relação às alterações contratuais solicitadas continuam, com o objetivo de alcançar um acordo no 2T26.

310 West 80th Street: O ativo atingiu estabilização, definida como ocupação superior a 95%, no 2H25, com 35 de 36 apartamentos locados e ocupados. A unidade remanescente foi locada no 1T26, levando o edifício a 100% de ocupação. Um processo de venda está em andamento, com propostas esperadas no 2T26, enquanto alternativas de refinanciamento estão sendo avaliadas em paralelo.

Portfólio | Redevelopment

97 Grand Avenue / 96 Steuben Street: Projetos de CapEx estão avançando, incluindo reparos de fachada e melhorias nas áreas comuns, enquanto as reformas das unidades estão sendo executadas em fases, acompanhando a rotatividade dos contratos de locação.

243-245 East 31st Street: Cinco unidades no 243 E 31st Street foram concluídas no 2T25 e permanecem totalmente locadas e ocupadas, enquanto as cinco unidades remanescentes no 245 E 31st Street estão em construção, com entrega prevista para o 2T26; adicionalmente, o desenvolvedor de um empreendimento de condomínios adjacente demonstrou interesse na aquisição de air rights, atualmente em negociação.

111 Reade Street: A demolição foi concluída e a obra está avançando, com estrutura, hidráulica inicial, elétrica e sistemas mecânicos próximos da conclusão; a conclusão das obras está prevista para o 2T26, seguida da estabilização no 3T26.

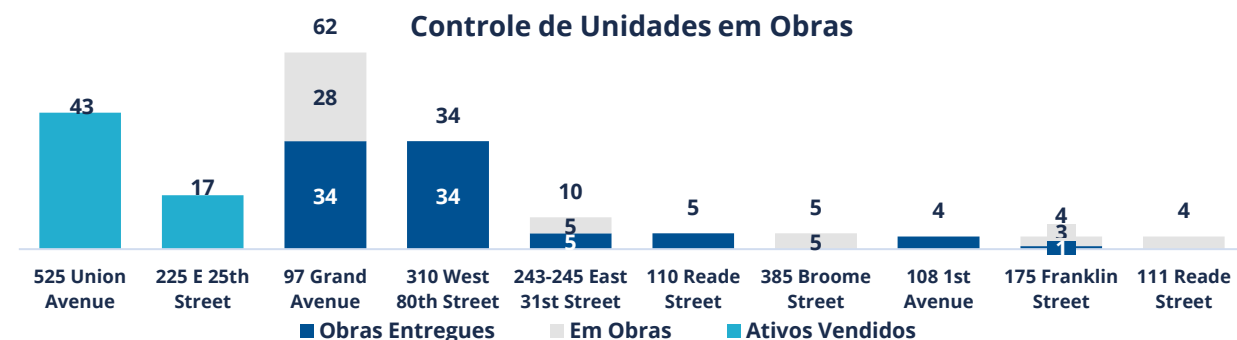
385 Broome Street: A demolição também foi concluída e a estrutura está em andamento, com conclusão das obras prevista para o 3T26 e estabilização esperada no 4T26.

Portfólio | Transações

A mais recente venda realizada pelo fundo foi do ativo 525-535 Union Ave. Apesar dos desafios ao longo do investimento, principalmente relacionados à desregulamentação de quatro unidades e receitas acessórias abaixo do esperado, a oferta recebida se mostrou atrativa, a um cap de 4.73%, permitindo a execução da venda em boas condições. A transação gerou uma devolução de capital relevante para os investidores, combinado com um bom retorno para os investidores (IRR: 12.60% Deal Level / 11.61% no nível do fundo).

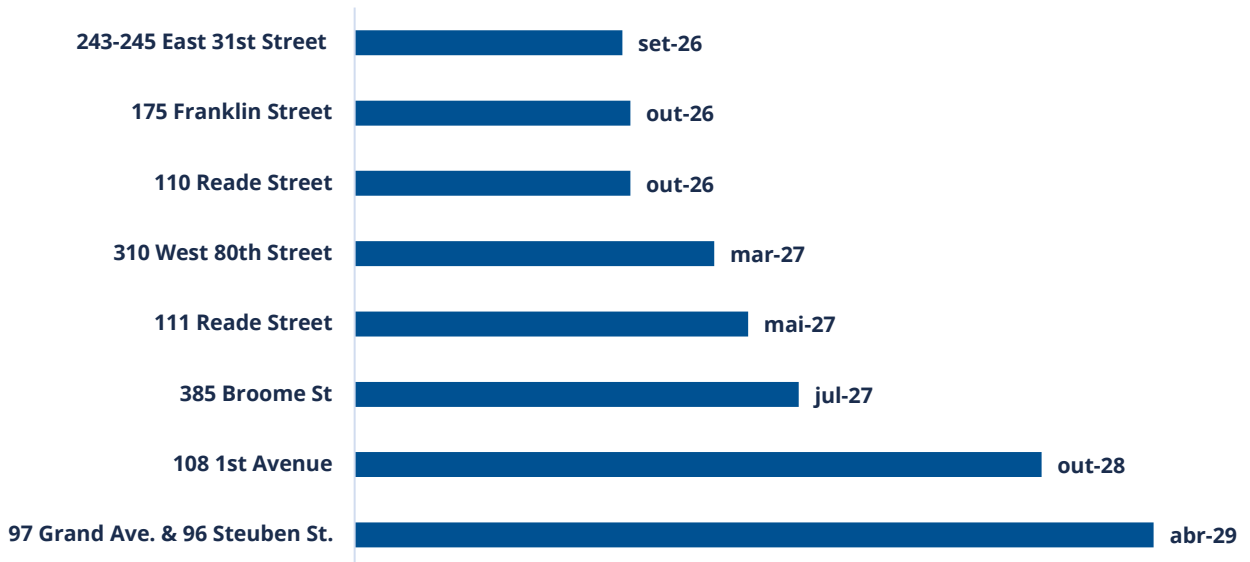
Como previamente mencionado, recebemos uma nova oferta não solicitada para o ativo 310 W 80th Street, que atualmente se encontra em fase de diligência e discussão de contrato. Caso a transação seja concluída, devemos capturar retornos atrativos, acima do business plan inicial. Seguiremos atualizando conforme o processo avance.

Nosso objetivo se mantém como a estabilização do portfólio até o final de 2026, iniciando, na sequência, um ciclo de desinvestimentos com foco em seletividade, buscando o melhor equilíbrio entre retorno e liquidez para os investidores.



Portfólio | Perfil de Dívida

Dívida | Vencimentos



Do lado da dívida, o portfólio segue majoritariamente com os financiamentos originais de aquisição, com taxa média de 7.47% ao ano e prazo médio de 1.55 ano, sem pressão de refinanciamento no curto prazo.

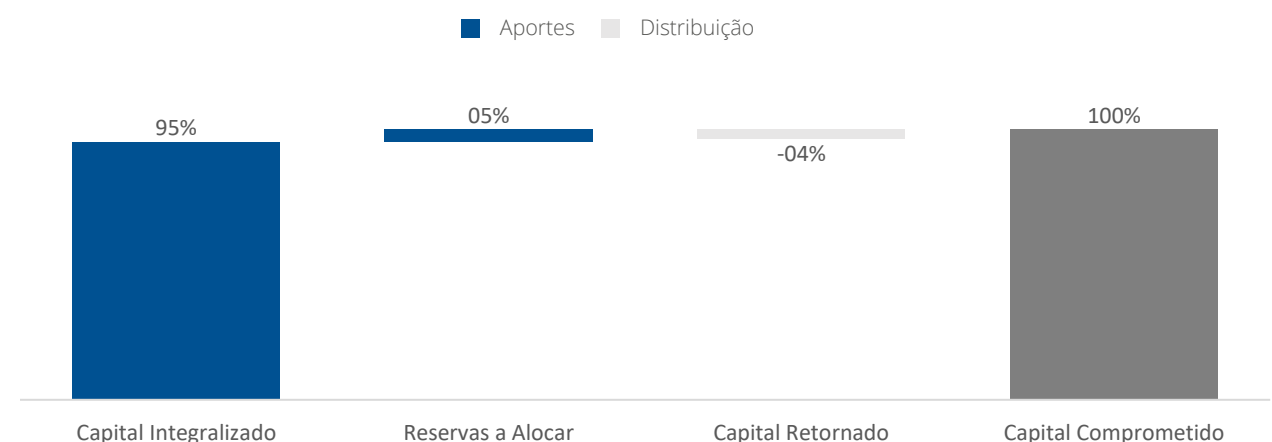
Para 2026, com a conclusão das reformas e estabilização dos ativos, buscaremos o refinanciamento em condições mais favoráveis para o fundo diante da melhora do perfil de risco dos ativos após reforma e estabilização.

Distribuições RBR CLUB III

Para o 2T26, realizaremos distribuições relevantes aos investidores, totalizando US\$ 8.8 milhões, sendo US\$ 6.4 milhões em abril e US\$ 2.4 milhões em maio. Os recursos são provenientes da venda do 525 Union Avenue e do lucro remanescente da venda do ativo 225 E 25th Street.

A distribuição ocorrerá em duas etapas: a primeira na segunda quinzena de abril/26, equivalente a 11.4% do capital comprometido, e a segunda na primeira quinzena de maio/26, equivalente a 4.3% do capital comprometido. Com isso, o total distribuído pelo fundo atingirá 19.2% do capital comprometido, percentual bastante relevante para o momento atual do fundo.

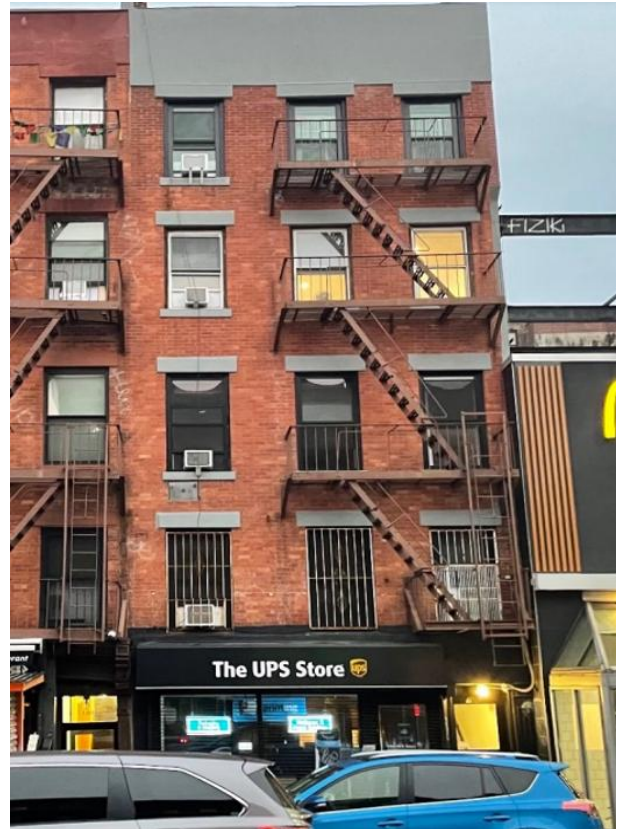
Fluxo de Capital | RBR CLUB III



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	Construção
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

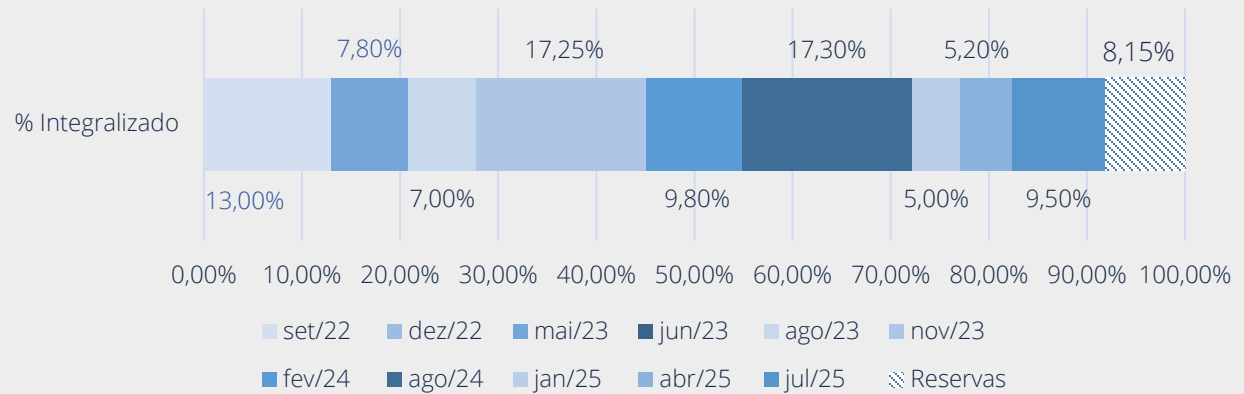
Aquisição	Jul-25
Localização	Little Italy – Manhattan
Preço de Aquisição	\$10,938,888.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	8
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Construção
Participação RBR (\$)	\$4,635,000.00
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	25.26%
MOIC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



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

1º Tri 2026

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	15/12/2021	Prazo Determinado	6 anos
Capital Comprometido	R\$ 21.160.000,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 17.689.408,55	CNPJ	44.951.827/0001-56
Gestão	RBR Gestão de Recursos	Administração	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>

