RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 2º 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$ 5.0 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 segundo trimestre de 2026 foi marcado pela transição no comando do Federal Reserve. Kevin Warsh assumiu a presidência em maio e, em sua primeira reunião do FOMC, o comitê manteve a taxa básica entre 3.50% e 3.75%, porém com sinalização mais dura: metade dos membros já projeta ao menos uma alta de juros ainda em 2026, refletindo uma inflação mais persistente e um mercado de trabalho que segue forte. Na prática, o cenário de juros mais altos por mais tempo, que já antecipávamos ao final do 1T26, se consolidou ao longo do trimestre. A Treasury de 10 anos encerrou o trimestre próxima de 4.4%, acima dos cerca de 4.2% do início do ano, após ter tocado 4.57% em junho, com a queda recente explicada principalmente pelo recuo do petróleo. Vale notar que o ambiente se distanciou do cenário que apresentamos aos investidores no início do ano, que contemplava a taxa básica próxima de 3.25% em meados de 2026: o balanço de riscos hoje aponta na direção contrária.

No campo regulatório, materializou-se uma das promessas do prefeito Zohran Mamdani. Em junho, o Rent Guidelines Board aprovou o congelamento dos aluguéis de unidades estabilizadas, sem reajuste para todos os contratos sujeitos à regulação. Como havíamos pontuado anteriormente, a medida não afeta diretamente os ativos *free market*, foco da nossa estratégia, mas acentua a divisão do mercado em dois: de um lado, ativos *free market* bem localizados, que concentram a atenção e a atividade dos investidores e, de outro, imóveis com alta exposição a unidades reguladas, pressionados por custos crescentes e, agora, receita congelada, diminuindo ainda mais a atratividade e financiabilidade dos ativos. Acreditamos, inclusive, que essas medidas regulatórias da prefeitura que restringem o mercado de unidades estabilizadas acabam por gerar uma pressão positiva nos aluguéis de unidades *free market*, pois diminuem ainda mais a oferta de unidades em bom estado para locação.

Em termos de atividade, a liquidez seguiu saudável mesmo diante do ambiente de juros mais desafiador. O volume transacionado no segmento *multifamily* de NYC aproximou-se de US$ 2.6 bilhões no trimestre, com velocidade de negociação em alta e participação relevante de capital estrangeiro, sobretudo japonês, no segmento *free market*. Do lado dos fundamentos, o quadro permanece construtivo: aluguéis médios subiram 1.5% na comparação trimestral e acumulam alta de 4.4% em relação a 2025, bem acima da média nacional de 1.9%, com destaque para Manhattan (+6.8%) e Brooklyn (+4.9%). A vacância segue em níveis historicamente baixos, próxima de 3.3%.

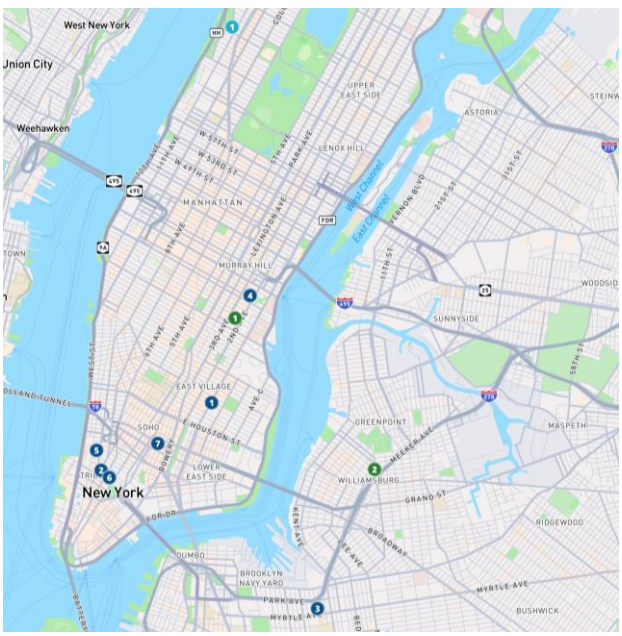
Na nossa visão, o trimestre reforçou as duas leituras que orientam nossa estratégia. A janela para desinvestimentos seletivos em ativos free market bem localizados permanece aberta e atrativa, sustentada por fundamentos sólidos. Ao mesmo tempo, a postura mais dura do Fed recomenda cautela adicional, em especial para processos de refinanciamento com vencimentos até 2027, já que a expectativa de um ambiente de juros mais favorável perdeu força desde o início do ano.

Fontes: Federal Reserve (FOMC Statement, Jun/2026); U.S. Bureau of Labor Statistics (Mai/2026); NYC Rent Guidelines Board (Jun/2026); Chandan Economics / Zillow Observed Rent Index (Mai/2026); Commercial Observer; The Real Deal; ACRIS.

Portfólio | Localização dos Ativos

1. 108 1st Avenue
2. 110 Reade Street
3. 97 Grand Avenue
4. 243-245 East 31st Street
5. 175 Franklin Street
6. 111 Reade Street
7. 385 Broome Street

1. 225 E 25th Street
2. 525 Union Avenue
3. 310 West 80th Street



Estabilizado / Construção | Vendido | Sob Contrato (venda)

RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 **2º Tri 2026**

Visão Geral do Portfólio

O Club III encerrou o 2º trimestre de 2026 com oito ativos no portfólio (4 operacionais e 4 em fase de construção, sendo 1 já parcialmente em operação), distribuídos em dez edifícios, com 131 apartamentos e 6 áreas comerciais. O fundo apresenta TIR esperada de 13.56% ao ano e MOIC de 1.59x.

O principal evento do trimestre foi a assinatura, em meados de junho, do contrato de venda do 310 West 80th Street, maior investimento do fundo, com fechamento previsto para o 3T26. Entendemos tratar-se de um bom desinvestimento, com TIR projetada de 18.65% e MOIC de 1.51x, ainda que abaixo do que estávamos prevendo no modelo, que envolvia o refinanciamento do ativo e a venda posterior. Diante da relevância do ativo no portfólio e da parcela da carteira ainda em estágio mais inicial, enxergamos que a transação representa uma redução expressiva do risco do fundo com um retorno bastante robusto. Caso a venda se concretize conforme previsto, estimamos uma devolução de 18% a 20% do capital comprometido do fundo, em um momento em que liquidez tem sido escassa na indústria de alternativos. A materialização de mais uma venda originada por oferta não solicitada também reconfirma a demanda por portfólios concentrados em localizações prime e unidades *free market*.

No trimestre, concluímos a devolução de US$ 8.55 milhões aos investidores (15.30% do capital comprometido), com recursos da venda do 525-535 Union Avenue e do lucro remanescente do 225 East 25th Street, elevando a distribuição acumulada a 18.8% do capital comprometido. Somada à devolução estimada com a venda do 310 West 80th Street, a distribuição acumulada do fundo deve atingir entre 36.8% e 38.8% do capital comprometido ainda em 2026.

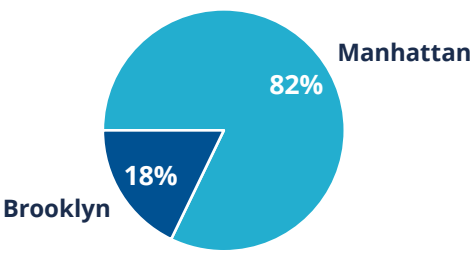
O portfólio permanece concentrado em ativos *free market* em bairros prime, com apenas três unidades permanentemente reguladas, o que torna imaterial o efeito do congelamento de aluguéis aprovado pelo RGB em junho.

Nossa expectativa permanece de conclusão das obras e estabilização do portfólio até o final deste ano, abrindo um ciclo mais ativo de desinvestimentos em 2027 e 2028.

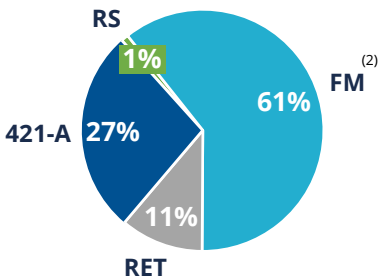
Portfólio | Descrição

Ativo	Região	Preço de Aquisição	Total de Unidades	Unidades FM	Unidades RS	Unidades Retail	RBR Equity (%)	RBR Equity ($)	TIR (a.a.)	Cap Rate	MOIC
Vendidos · 2 ativos											
225 E 25th Street	Manhattan	$5.95M	20	17	3	0	85%	$3.27M	26.22%	4.40%	1.54x
525 Union Avenue	Brooklyn	$26.78M	43	43	0	0	56%	$6.61M	11.61%	5.25%	1.35x
Estabilizados · 4 ativos											
108 1st Avenue	Manhattan	$5.20M	5	4	0	1	80%	$2.18M	11.47%	5.00%	1.53x
110 Reade Street	Manhattan	$9.01M	6	5	0	1	93%	$6.40M	14.68%	4.77%	1.59x
310 West 80th Street	Manhattan	$11.25M	36	34	2	0	90%	$8.12M	18.65%	5.38%	1.51x
97 Grand Avenue	Brooklyn	$27.50M	62	62	0	0	68%	$7.25M	16.10%	5.65%	2.03x
Construção · 4 ativos											
243-245 East 31st Street	Manhattan	$6.15M	10	10	0	0	85%	$3.63M	24.04%	5.00%	1.86x
175 Franklin Street	Manhattan	$10.64M	6	4	1	1	90%	$5.79M	6.53%	4.99%	1.29x
111 Reade Street	Manhattan	$9.70M	5	4	0	1	90%	$4.03M	21.75%	4.79%	1.71x
385 Broome Street	Manhattan	$10.94M	7	5	0	2	90%	$5.06M	25.14%	5.06%	1.96x
Total/Average [1]	-	**$123.11M**	**200**	**188**	**6**	**6**	**83%**	**$52.35M**	**13.56%**	**5.03%**	**1.59x**

Manhattan vs. Brooklyn (Equity %)



Composição da Receita do Portfólio



(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 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. (2) RS: Rent-Stabilized, FM: Free-Market, RET: Retail, 421-A: Incentivo fiscal de Nova York que reduz temporariamente o property tax de novos prédios residenciais, cujas unidades estão atualmente migrando de rent-stabilized para free-market conforme o avanço do programa.

RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 **2º Tri 2026**

Portfólio | Alocação e Vacância

O Club III encerrou o 2º trimestre de 2026 com 4 ativos estabilizados: 108 1st Avenue, 110 Reade Street, 310 West 80th Street e 97 Grand Avenue. Do total de unidades do portfólio, 48.2% são *free market*, 45.3% estão contempladas pelo incentivo fiscal 421-A, em migração gradual para *free market*, 2.2% possuem aluguel estabilizado/controlado e 4.4% são comerciais. A exposição do fundo está dividida entre Manhattan (82.2%) e Brooklyn (17.8%, representada pelo 97 Grand Avenue).

Ao final do trimestre, o portfólio operacional apresentava ocupação de 100%, sem vacância estrutural. O início da alta temporada de locação em NYC, que se estende pelo verão e concentra o maior volume de renovações e novos contratos do ano, favorece tanto a rápida absorção das unidades em reforma quanto a captura de reajustes nas renovações ao longo do 3T26.

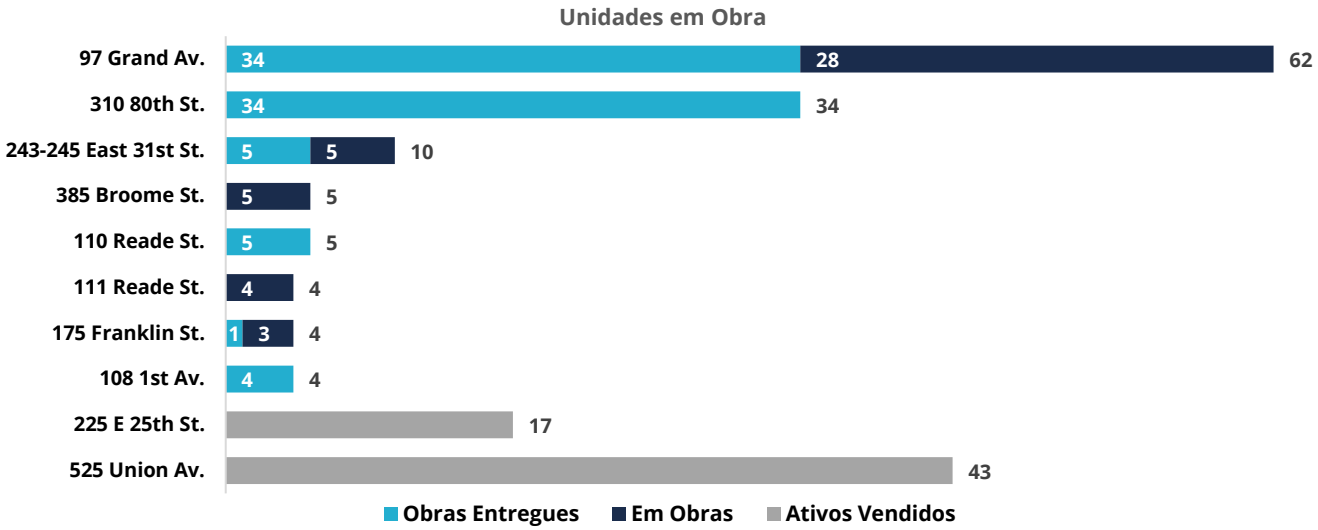
Portfólio | Lease-up e Redevelopment

Do lado operacional, o portfólio estabilizado segue com ocupação plena. No 175 Franklin Street, a Unidade 3 foi reformada e permanece locada, os esforços legais para a desocupação da Unidade 6 continuam em andamento e as negociações com o inquilino de varejo avançaram no trimestre, com expectativa de conclusão ao longo do 3T26, com a efetiva posse do espaço pelo locatário.

No 97 Grand Avenue / 96 Steuben Street, os projetos de CapEx seguem avançando, com melhorias de fachada e reformas de unidades executadas em fases, e a ocupação do ativo apresentou melhora significativa em relação ao mesmo período do ano anterior.

Nos ativos em obras, o cronograma segue direcionado à conclusão até o final de 2026. No 243-245 East 31st Street, as cinco unidades do 243 seguem totalmente locadas, enquanto a entrega das cinco unidades do 245 foi reprogramada para o 4T26 em função de atrasos no processo de aprovação junto aos órgãos regulatórios. Em paralelo, avança a negociação de venda dos *air rights* com o desenvolvedor do empreendimento adjacente. Em NYC, o zoneamento define um potencial construtivo máximo para cada terreno; quando um imóvel utiliza menos do que o permitido, a diferença pode ser vendida a projetos vizinhos, que a incorporam para construir área adicional. Trata-se, portanto, de monetizar um direito que não gera valor no nosso projeto atual, com potencial de *upside* relevante frente às estimativas iniciais.

O 111 Reade Street está em fase final de obra, com estrutura e sistemas praticamente concluídos e estabilização esperada para o 4T26. No 385 Broome Street, as licenças de construção foram aprovadas em junho e as obras estão em andamento. Com base no cronograma atualizado, a entrega está prevista para o final do 3T26, com estabilização esperada para o 4T26.



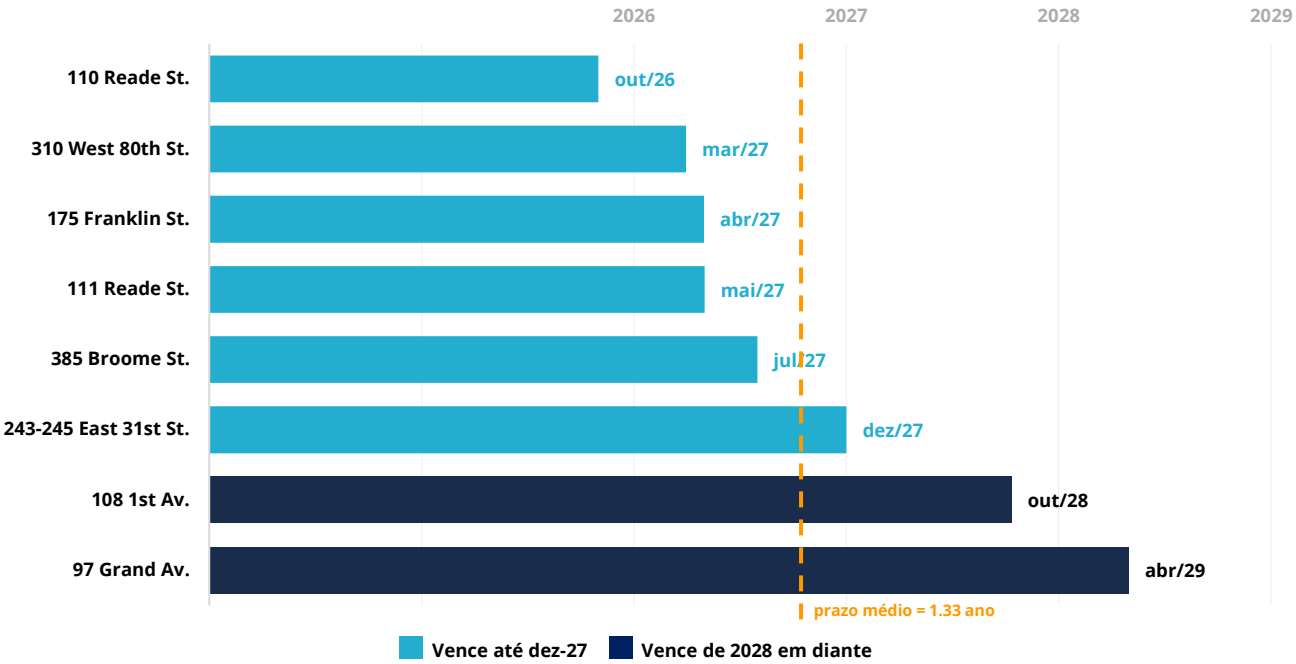
Portfólio | Desinvestimentos

A agenda de desinvestimentos do fundo segue avançando em ritmo mais acelerado do que o inicialmente previsto, fruto da qualidade do portfólio e do amadurecimento da execução da tese pela RBR. O Club III já concluiu duas vendas, ambas executadas em boas condições e originadas por demanda direta de compradores interessados em ativos de qualidade na cidade, que permitiram devolver 18.8% do capital comprometido ainda em fase inicial do fundo. A recorrência de ofertas não solicitadas pelos nossos ativos reforça a liquidez e a qualidade do portfólio, concentrado em localizações *prime* e unidades *free market*.

Estamos avançando também no processo do 310 West 80th Street, com fechamento previsto para o 3T26. A transação, quando concluída, viabilizará uma nova devolução expressiva de capital aos investidores, estimada entre US$ 10 e US$ 11 milhões, equivalente a 18% a 20% do capital comprometido do fundo. Com a conclusão dessa transação, esperamos que o ciclo mais ativo de desinvestimentos dos demais ativos ocorra em 2027 e 2028, após o período de estabilização dos ativos ainda em obra, sem prejuízo de estarmos sempre abertos a avaliar ofertas para os ativos do portfólio.

RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 **2º Tri 2026**

Portfólio | Perfil de Dívida



Do lado do endividamento, o portfólio segue majoritariamente com os financiamentos originais de aquisição, com custo médio de 7.27% ao ano e prazo médio remanescente de 1.33 ano, com os processos de refinanciamento dos contratos com vencimentos de curto prazo já em pleno andamento.

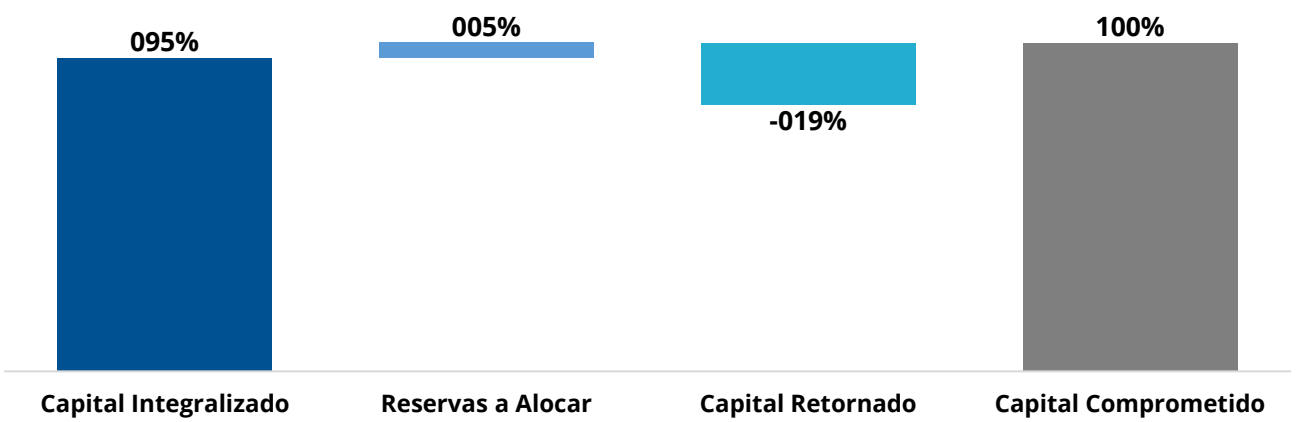
Para 2026, com a conclusão das reformas e a estabilização dos ativos, buscaremos os refinanciamentos em condições mais favoráveis para o fundo, diante da melhora do perfil de risco dos ativos após reforma e estabilização.

Distribuições RBR CLUB III

No 2T26, o fundo realizou distribuições que totalizaram US$ 8.55 milhões, equivalentes a 15.30% do capital comprometido, com recursos provenientes da venda do 525-535 Union Avenue e do lucro remanescente da venda do 225 East 25th Street.

A devolução ocorreu em duas etapas: a primeira na segunda quinzena de abril, de US$ 6.4 milhões (11.45% do capital comprometido), e a segunda na primeira quinzena de maio, de US$ 2.15 milhões (3.85%). Com isso, o total distribuído pelo fundo atingiu 18.8% do capital comprometido, patamar bastante relevante para o momento atual do fundo.

Fluxo de Capital | RBR CLUB III



RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 2º Tri 2026

Visão Detalhada | Ativos Estabilizados

110 Reade Street

Aquisição	Aug-23
Localização	TriBeCa – Manhattan
Preço de Aquisição	$9,007,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR ($)	$6,404,808
Participação RBR (%)	92.50%
TIR (a.a.)	14.68%
MOIC	1.59x



108 1st Avenue

Aquisição	Oct-22
Localização	East Village - Manhattan
Preço de Aquisição	$5,200,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	1
Status	Estabilizado
Participação RBR ($)	$2,175,123
Participação RBR (%)	80.00%
TIR (a.a.)	11.47%
MOIC	1.53x



Visão Detalhada | Ativos Estabilizados

310 W 80th Street

Aquisição	Feb-24
Localização	Upper West Side - Manhattan
Preço de Aquisição	$11,250,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	34
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	2
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR ($)	$8,124,591
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	18.65%
MOIC	1.51x



97 Grand Ave

Aquisição	Mar-24
Localização	Clinton Hill – Brooklyn
Preço de Aquisição	$27,500,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	62
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Estabilizado
Participação RBR ($)	$7,248,800
Participação RBR (%)	68.00%
TIR (a.a.)	16.10%
MOIC	2.03x



Visão Detalhada | Ativos em Construção

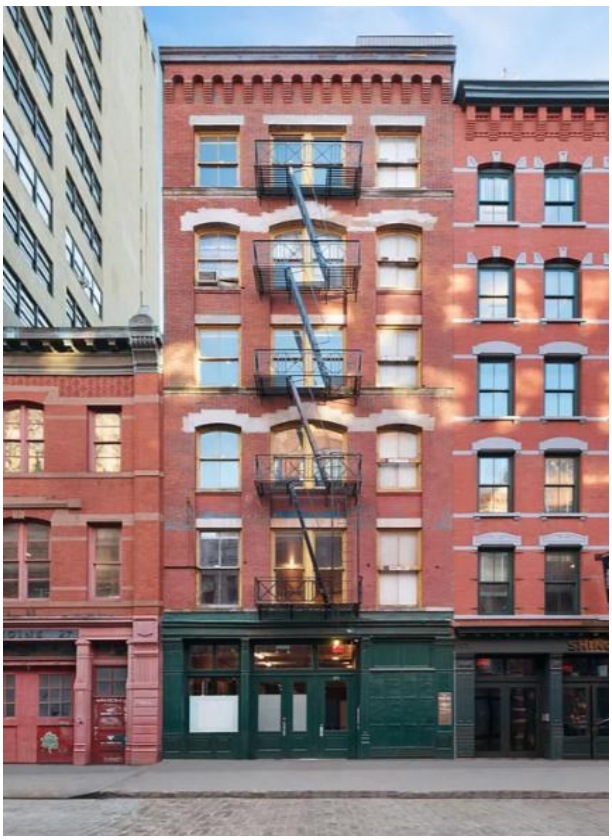
243-245 East 31st Street

Aquisição	Sep-24
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	$6,150,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	10
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Construção
Participação RBR ($)	$3,628,311
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	24.04%
MOIC	1.86x



175 Franklin Street

Aquisição	Oct-24
Localização	TriBeCa – Manhattan
Preço de Aquisição	$10,640,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	4
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	1
Unidades Varejo	1
Status	Construção
Participação RBR ($)	$5,788,639
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	6.53%
MOIC	1.29x



RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 2º Tri 2026

Visão Detalhada | Ativos em Construção

111 Reade Street

Aquisição	Sep-24
Localização	TriBeCa – 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.)	21.75%
MOIC	1.71x



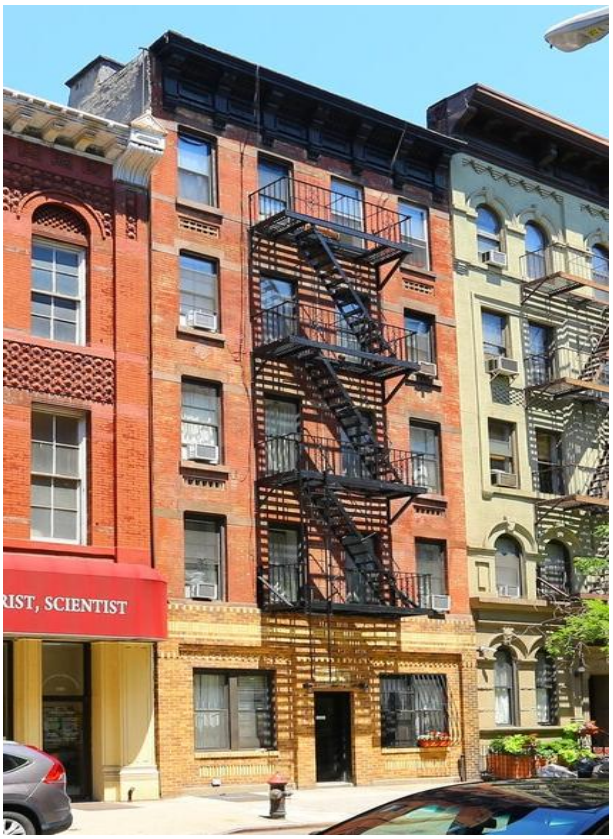
385 Broome Street

Aquisição	Jul-25
Localização	Little Italy – Manhattan
Preço de Aquisição	$10,938,888.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	5
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	2
Status	Construção
Participação RBR ($)	$5,062,500
Participação RBR (%)	90.00%
TIR (a.a.)	25.14%
MOIC	1.96x



Visão Detalhada | Ativos Desinvestidos

225 East 25th Street	
Aquisição	Dec-23
Localização	Kips Bay – Manhattan
Preço de Aquisição	$5,950,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	17
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	3
Unidades Varejo	0
Status	Vendido
Participação RBR ($)	$3,273,066
Participação RBR (%)	85.00%
TIR (a.a.)	26.22%
MOIC	1.54x

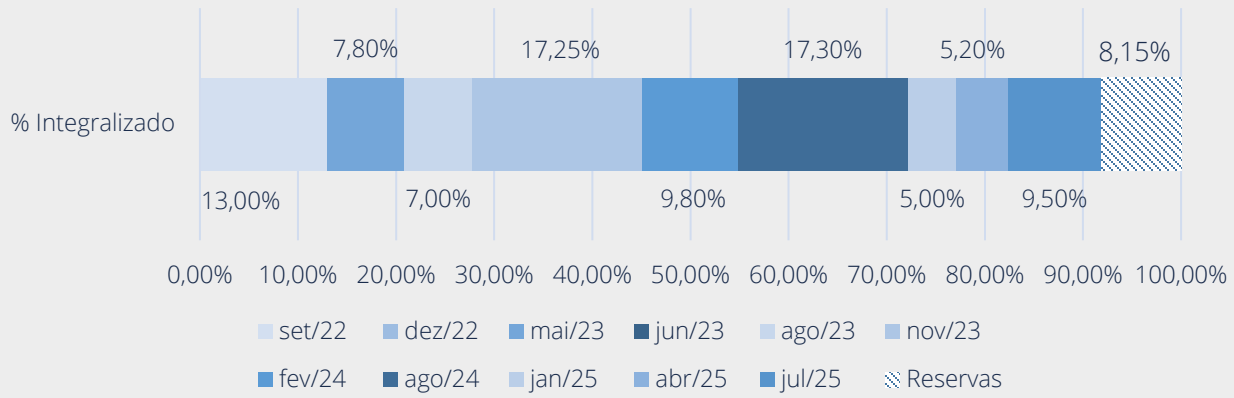


525 Union Avenue	
Aquisição	Jun-23
Localização	Williamsburg - Brooklyn
Preço de Aquisição	$26,775,000.00
Unidades com Aluguel a valor de mercado (FM)	43
Unidades com Aluguel Estabilizado (RS)	0
Unidades Varejo	0
Status	Vendido
Participação RBR ($)	$6,610,450
Participação RBR (%)	55.55%
TIR (a.a.)	11.61%
MOIC	1.35x



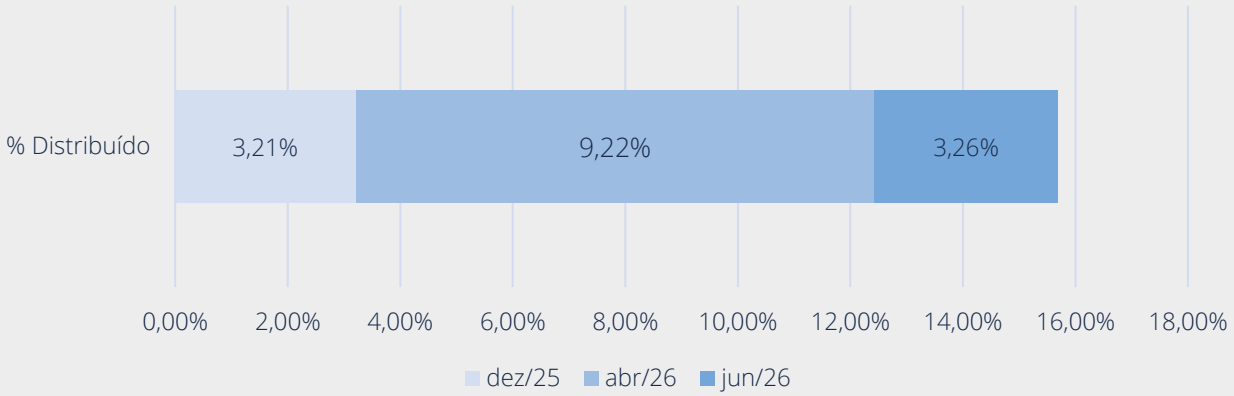
RBR Club III Advisory FIM CP IE | 44.951.827/0001-56 **2º Tri 2026**

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.

Fluxo de Distribuição do Veículo Local



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$ 14.003.286,67	**CNPJ**	44.951.827/0001-56
Gestão	RBR Private Equity 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. 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 Credito (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.

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos