RBR asset management

Relatório Mensal

agosto de 2026

RBR CLUB IV

Desenvolvimento Imobiliário em NYC

Data de Início
Mai/2025

Prazo (Investimento)
3 anos

Prazo (Desinvestimento)
5 anos (prorrogável +2)

Gestor
RBR Asset Management

Administrador
Zedra Fund Services

Taxa de Gestão
Calculada sobre o Capital Comprometido durante o Período de Investimento, e sobre o NAV durante o Período de Desinvestimento
Classe A: 1,00% a.a.
Classe B: 1,25% a.a.
Classe C: 1,50% a.a.
Classe D: 1,75% a.a.

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 6% a.a.

2 Projetos Investidos	**Investimento** Período do Fundo
15.00% Capital Integralizado sobre Comprometido	**0.00%** Capital Retornado sobre Comprometido
4T2026 Data Esperada da Próxima Chamada	**30.00%** Expectativa da Próxima Chamada

USD 43,400,000.00
Capital Comprometido

Fluxo de Investimento

Abaixo trazemos o fluxo esperado de chamadas de capital do fundo. Reforçamos que esse fluxo representa uma expectativa e poderá sofrer modificações. Em junho, realizamos uma chamada de capital de 5% do capital comprometido, destinada ao fechamento dos dois primeiros ativos do fundo, no Upper West Side, concluído em agosto, elevando o capital integralizado para 15% do capital comprometido. Seguimos com a expectativa de uma nova chamada de aproximadamente 30% do capital comprometido no 4T26, conforme avançamos no pipeline do fundo.

Chamadas de Capital (% do Comprometido)



ACESSE A PLATAFORMA DE INVESTIDORES RBR

INSCREVA-SE AQUI NO MAILING DO FUNDO

ENTRE EM CONTATO

contato@rbrasset.com.br



Siga nossas redes sociais

Conheça mais sobre as atividades sociais da RBR

As chamadas de capital podem sofrer alterações de acordo com a necessidade de caixa dos projetos. Esse material tem caráter meramente informativo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Relatório Mensal
agosto de 2026

Update | Mercado de Multifamily NYC

O Federal Reserve manteve a taxa básica em 3,50%–3,75% pela quinta reunião consecutiva, em linha com a postura de cautela adotada pelo novo presidente Kevin Warsh diante dos dados de inflação**.** O Treasury de 10 anos, que fechou julho em 4,75% após forte alta desde junho, manteve-se nesse patamar elevado em agosto, encerrando o mês em 4,73%. Em 28/08, no primeiro encontro de Jackson Hole sob a presidência de Kevin Warsh, ele afirmou que o Fed ainda "tem trabalho a fazer" para levar a inflação à meta. O Treasury de 30 anos, por sua vez, atingiu o maior patamar em 19 anos. No campo regulatório, o Club IV segue resguardado: como a tese do fundo visa a aquisição de ativos majoritariamente free market, o congelamento de dois anos dos aluguéis de unidades estabilizadas, anunciado em junho de 2026 e mencionado em comunicações anteriores, não deve impactar de forma material a estratégia de investimento do fundo.

Do lado dos fundamentos, o mercado segue sólido: os aluguéis avançaram 4,5% em 12 meses até julho, quase o dobro da média nacional (2,3%), com Manhattan seguindo na liderança (+6,8%), e o volume transacionado no multifamily de NYC somou US$ 2,46 bilhões no 2T26 (+24,7% a/a), com liquidez concentrada em ativos free market bem localizados. Para um fundo em fase de alocação, o ambiente segue favorável a compradores capitalizados, justamente no perfil de ativo que buscamos.

Fontes: Federal Reserve (jul/26; ago/26); NYC Rent Guidelines Board (jun/26); Chandan Economics (jun/26); Zillow ZORI (jul/26); Ariel Property Advisors / ACRIS (2T26).

Portfólio RBR Club IV

Concluímos em agosto a primeira aquisição do fundo, em linha com o cronograma reportado na última lâmina: os edifícios residenciais de 323 West 89th Street e 4 West 90th Street, no Upper West Side de Manhattan, por US$ 11,2 milhões. A operação foi estruturada com financiamento bancário equivalente a 64% do valor de aquisição, e a RBR responde por 85% do equity investido, ao lado do nosso parceiro local.

Os imóveis situam-se a poucas quadras do Central Park, em um dos trechos mais tradicionais e consolidados de Manhattan, dentro de um distrito histórico com regulação urbanística restritiva, o que limita a viabilidade de novos empreendimentos no entorno e contribui para preservar valor e liquidez ao longo do tempo. Somam 20 unidades residenciais, todas *free market*, com plantas de studio a duplex, parte delas com área externa privativa e lareira, e um dos edifícios conta com elevador.

A estratégia é de *light value-add*. O plano prevê investimento de cerca de US$ 25 mil por unidade em reformas pontuais, patamar que caracteriza uma intervenção de baixo risco de execução, voltada a elevar o padrão dos apartamentos e capturar o diferencial entre os aluguéis em vigor e os praticados hoje no mercado.



323 W 89th St
Aquisição Concluída



4 West 90 St
Aquisição Concluída



Upper West Side
Localização dos Ativos

Siga nossas redes sociais

Conheça mais sobre as atividades sociais da RBR

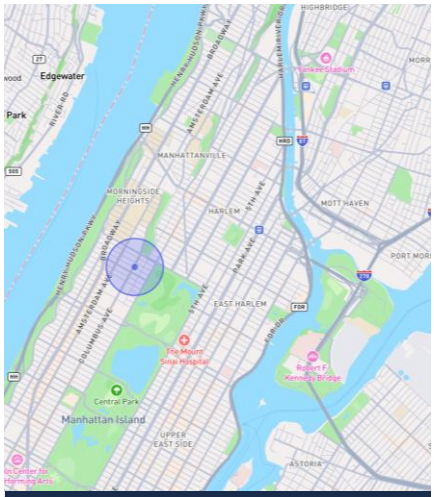
As chamadas de capital podem sofrer alterações de acordo com a necessidade de caixa dos projetos. Esse material tem caráter meramente informativo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Update | Pipeline do Fundo

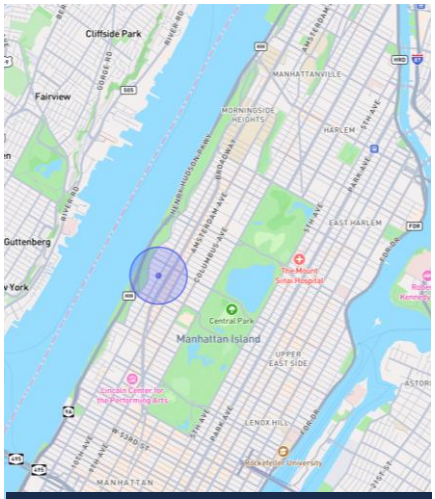
Em relação ao ativo em Williamsburg reportado na lâmina anterior, optamos por não dar seguimento à transação. Ao longo da diligência identificamos questões que colocariam em risco o status regulatório de parte das unidades, o que traria risco jurídico ao investimento e comprometeria a liquidez do ativo em uma eventual saída. Ainda que preço e localização fossem atrativos, entendemos que o perfil de risco resultante não se enquadrava no critério de seleção do fundo, e preferimos encerrar a negociação antes de avançar para contrato.

Seguimos avançando na negociação de contrato de dois edifícios residenciais vizinhos no Upper West Side, somando 18 unidades, todas *free market*. O perfil é bastante semelhante ao dos ativos que acabamos de adquirir, tanto na tipologia das unidades quanto na localização, o que nos permite replicar a mesma tese de reformas pontuais e captura de aluguel, com a vantagem operacional de concentrar ativos na mesma região, sob a mesma equipe de obra e a mesma gestão local. O fechamento é esperado para o 4T26, sujeito à conclusão da diligência.

Em paralelo, avaliamos duas novas oportunidades. A primeira, também no Upper West Side, tem perfil semelhante ao dos ativos já adquiridos pelo fundo. A segunda está em Nolita, microbairro de Downtown, o que amplia a nossa área de atuação mantendo o mesmo critério de seleção que temos aplicado desde o início: ativos multifamily bem localizados, 100% free market e com potencial de valorização por meio de reformas pontuais de baixo risco de execução. O ritmo das próximas chamadas de capital acompanhará a evolução dessas negociações, conforme o fluxo apresentado na página anterior.



Upper West Side
Localização aproximada



Upper West Side
Localização aproximada



Nolita
Localização aproximada

As informações contidas nesta apresentação 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.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

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. 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

PRI Principles for Responsible Investment

RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br