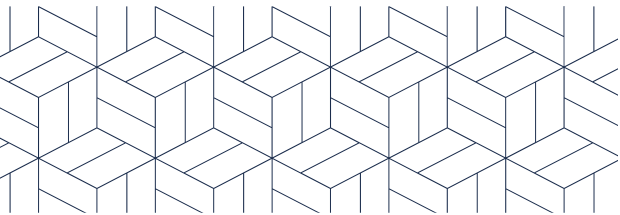


Relatório Gerencial
FII RBR Desenvolvimento Residencial IV



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Nota do Gestor

Ao longo de 2025, o ambiente macroeconômico permaneceu desafiador para o setor imobiliário. A taxa Selic subiu 2,25 pontos percentuais no ano e encerrou o período em 15,00% a.a., o maior patamar em quase 20 anos.

Como consequência, o custo do crédito seguiu elevado para incorporadores e compradores, pressionando a capacidade de pagamento e reduzindo a liquidez das vendas especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento.

Nesse contexto, os projetos de médio padrão sentiram de forma mais intensa os efeitos do juro alto, enquanto os segmentos de altíssimo padrão e econômico vêm apresentando maior resiliência relativa, seja pela menor dependência de crédito, seja pela força estrutural da demanda por moradia.

Outro tema relevante no ano foi o aumento do endurecimento regulatório sobre os empreendimentos com unidades enquadradas em HIS e HMP, especialmente após a instauração da CPI das Incorporadoras pela Câmara Municipal de São Paulo.

A discussão se concentrou, sobretudo, no uso indevido de unidades incentivadas por investidores, que passaram a destiná-las à locação de curta duração em plataformas como Airbnb e Booking, em desacordo com a finalidade original da política habitacional.

Como consequência, houve aumento da fiscalização, aplicação de multas e redução do apetite dos investidores para esse tipo de produto, impactando de forma mais sensível os compactos com tese comercial voltada a esse público.

Diante desse cenário, seguimos atuando com disciplina na condução do portfólio, com acompanhamento próximo da performance comercial dos empreendimentos e atenção redobrada aos desdobramentos regulatórios.

Nos projetos com unidades HIS e HMP, adotamos procedimento padronizado que contempla verificação formal de renda dos compradores por empresas terceirizadas, assinatura de documentos específicos conforme o enquadramento de renda e declaração expressa de ciência sobre as restrições aplicáveis ao produto, com responsabilização do adquirente quanto ao cumprimento das regras. Essa abordagem busca mitigar riscos, preservar segurança jurídica e garantir maior aderência dos projetos ao ambiente regulatório atual.

Apesar dos desafios, o mercado imobiliário residencial de São Paulo seguiu apresentando fundamentos positivos em 2025. No ano, foram lançadas 139,7 mil unidades, crescimento de 34% em relação a 2024, enquanto as vendas totalizaram 113,0 mil unidades, alta de 9%, correspondendo a um VGV de R\$ 58,8 bilhões, avanço de 3% no período. O principal destaque foi o segmento Minha Casa Minha Vida, que apresentou crescimento em todos os indicadores e reforçou a resiliência da demanda habitacional.

Assim, mesmo em um ambiente macroeconômico mais restritivo, São Paulo segue sustentado por fundamentos sólidos, com demanda estrutural por moradia, crescimento populacional e déficit habitacional relevante.

A seguir, apresentaremos informações atualizadas sobre os projetos do Fundo de Desenvolvimento Residencial IV.

Começando pelo Alcatrazes – Equity Preferencial, o projeto foi integralmente desinvestido ao longo de 2025, concluindo de forma positiva a tese dessa operação.

O Casa do Ator conta atualmente com apenas uma loja em estoque, que deverá ser vendida nos próximos meses. Com isso, esperamos concluir o saldo remanescente da devolução de capital e concretizar o desinvestimento da operação.

Informações do Fundo

Data de Início	Prazo de Duração	Taxa Gestão	Taxa de Administração	Taxa Performance
Nov/2020	7 anos + 1 prorrogável	1,5% a.a.	0,2% a.a.	20% do que exceder IPCA + 5% a.a.
Administrador		Capital Subscrito	PL (dez/25)	CNPJ
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM		R\$350.000.000	R\$223.537.369,20	36.642.275/0001-76

 Nota do Gestor

O Renato Paes de Barros, por sua vez, segue apresentando desempenho bastante positivo. Como comentado anteriormente, os produtos de altíssimo padrão vêm demonstrando maior resiliência neste cenário, e o projeto segue em linha com essa dinâmica. Dada a boa performance comercial, com preços e fluxos de venda superando a expectativa, não haverá necessidade de tomada de alavancagem para o custeio da obra.

Casemiro da Rocha e H Vila Mariana, lançados no 4T24 e 1T25, respectivamente, tiveram boa recepção comercial no seu lançamento. Ambos já iniciaram obra, contam com financiamento contratado e seguem evoluindo conforme o planejado.

Butantã, Marquês de Olinda e Campo Belo, por sua vez, são projetos com entrega prevista para o 2S26. Com exceção do Marquês, os projetos sofreram comercialmente ao longo do 2S25, em linha com o ambiente mais desafiador para o segmento, mas a proximidade da entrega já vem contribuindo para uma melhora na velocidade de vendas, movimento que deverá se intensificar após a conclusão das obras.

A expectativa é que, uma vez entregues os projetos, sejam quitadas as respectivas dívidas de obra e iniciadas, na sequência, as devoluções de capital entre o 3T26 e o 4T26.

No Klabin 2, a entrega ocorreu no 2S25 e, após esse marco, a performance comercial apresentou melhora relevante. Os próximos passos da operação são a quitação da dívida de obra até o final do 2T26 e, posteriormente, o início das distribuições de capital.

Na operação com a Vinx, composta pelos projetos Joaquim Seabra, Sabará, Lopes Coutinho, Emílio Jafet e Butantã 2, seguimos confiantes na captura do retorno preferencial pactuado. Após a realização das diligências, entendemos que o Butantã 2 não atenderia à nossa expectativa de retorno e, por isso, optamos por não seguir com o projeto, tendo já concluído a venda do terreno.

No Joaquim Seabra, diante da elevada oferta na região, também decidimos não avançar com a incorporação e estamos próximos de concluir a venda do terreno. Em contrapartida, o Lopes Coutinho vem apresentando boa performance comercial, já atingiu a demanda necessária para o início das liberações dos repasses dos clientes pela Caixa Econômica Federal e deverá iniciar obra no 2T26.

Já Emílio Jafet e Sabará estão prestes a serem lançados, pendentes apenas de aprovação, também com expectativa para o 2T26. De forma geral, seguimos confiantes com a operação, em função da boa localização dos projetos e da resiliência observada no segmento econômico.

Também lançamos, no último trimestre do ano, o Mourato Coelho, em parceria com a Sequoia, e o Vila Leopoldina, com a Benx. Os resultados iniciais de vendas de ambos os projetos não foram bons e, por isso, seguimos acompanhando sua evolução de muito perto. Ainda assim, nossa expectativa segue sendo de evolução gradual ao longo dos próximos trimestres, de forma a viabilizar o início das obras no 3T26.

No Cardeal Arcoverde, optamos por não seguir com a operação após a identificação de contaminação acima do esperado no terreno, o que comprometeu sua atratividade econômica dentro dos parâmetros originalmente previstos.

Por fim, o Guaramomis segue pendente de aprovação. Devido aos prazos do projeto estamos avaliando potenciais alternativas para operação mas ainda em cenário positivo do negócio realizado.

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

\$ Números Relevantes do Fundo



Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor

Lucro Líquido*

R\$213,03 mm

TIR Nominal (% a.a.)*

11,65%

Múltiplo (MOIC)*

1,81x

Capital retornado sobre comprometido

6,00%

TIR Real (% a.a.)*

IPCA + 6,41%

Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a **13,13%** a.a. em investimentos sujeitos à tributação.

*Indicadores Financeiros líquidos no nível do investidor. Data-base: dezembro de 2025.

Informações dos Projetos

Projeto	Segmento de Mercado	Lançamento	Entrega Esperada	VGV Potencial aprovado em comitê	TIR	MARGEM	MOIC
Casemiro da Rocha	Econômico	4T24	3T27	173,70	11%	15%	1,8x
Casa do Ator	Econômico	4T21	2T25	71,70	35%	17%	2,1x
Klabin 2	Médio Padrão	1T22	3T25	172,50	6%	8%	1,2x
H Vila Mariana	Econômico	1T25	2T28	140,10	8%	17%	1,6x
Campo Belo	Econômico	2T23	3T26	91,20	9%	13%	1,5x
Marquês de Olinda	Médio Padrão	2T23	3T26	220,25	23%	20%	2,1x
Equity preferencial Alcatrazes	Médio Padrão	2T21	4T24	-	19%	37%	1,4x
Butantã	Econômico	2T24	4T26	115,91	20%	15%	1,7x
Renato Paes de Barros	Alto Padrão	3T25	2T29	603,17	21%	32%	2,5x
Sabarã	Econômico	2T26	3T28	86,89	25%	17%	2,2x
Butantã 1	Econômico	-	-	102,38	25%	-	2,2x
Lopes Coutinho	Econômico	3T25	3T28	78,06	25%	15%	2,2x
Emilio Jafet	Econômico	2T26	2T29	136,60	25%	17%	2,2x
Mourato Coelho	Médio Padrão	4T25	1T29	184,37	15%	17%	1,7x
Vila Leopoldina	Econômico	4T25	2T28	108,48	25%	17%	1,9x
Guaramomis	Econômico	2T26	1T29	243,69	27%	27%	2,5x

Resultados de margem, TIR e MOIC referentes ao retorno estimado no nível do projeto

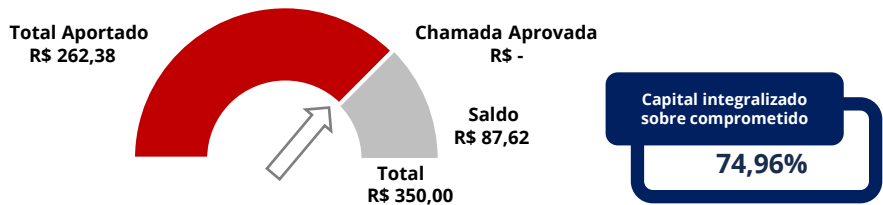
FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa Aprovada	Recursos Alocados
Casemiro da Rocha	60,00%	15,82	15,8 3,2
Casa do Ator	75,00%	12,90	12,9 2,0
Klabin 2	50,00%	22,42	22,4 4,0
H Vila Mariana	65,00%	22,34	22,1 3,6
Campo Belo	70,00%	19,07	18,9
Marquês de Olinda	45,00%	25,52	22,9
Equity preferencial Alcatrazes	100,00%	20,00	20,0
Butantã	70,00%	18,21	17,1 0,0
Renato Paes de Barros	40,00%	62,82	62,8 5,5
Sabarã*	70,00%	12,55	
Butantã 1*	70,00%	14,92	27,8 4,6
Lopes Coutinho*	70,00%	13,26	
Emilio Jafet*	60,00%	17,85	
Mourato Coelho	50,00%	34,89	17,8 7,9
Vila Leopoldina	50,00%	10,59	4,9 3,3
Guaramomis	60,00%	26,86	14,5 20,5
Total		350,02	

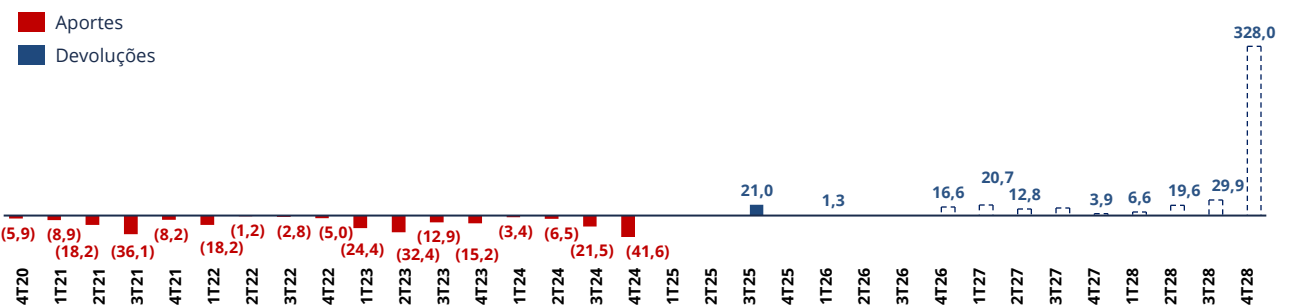
*Os 4 projetos fazem parte de um Equity Pool em parceria com o incorporador, com uma exposição total estimada em R\$ 32,4MM.

Total Aportado em Relação ao Capital Comprometido (R\$ MM)



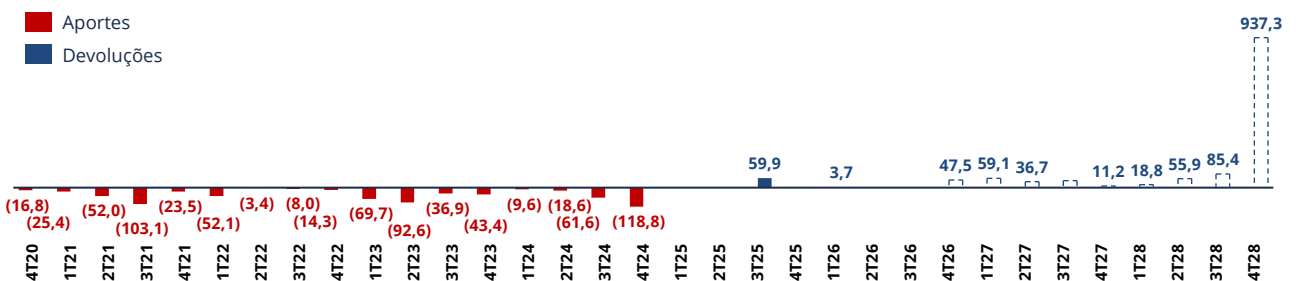
Total Aportado até a data base: R\$ 262,38

Fluxo de caixa projetado do fundo (R\$ MM)



Abaixo trazemos o fluxo de caixa para uma cota hipotética de 1 milhão para auxiliar na análise de aportes e retornos por cota. O fluxo a seguir está representado em R\$ mil.

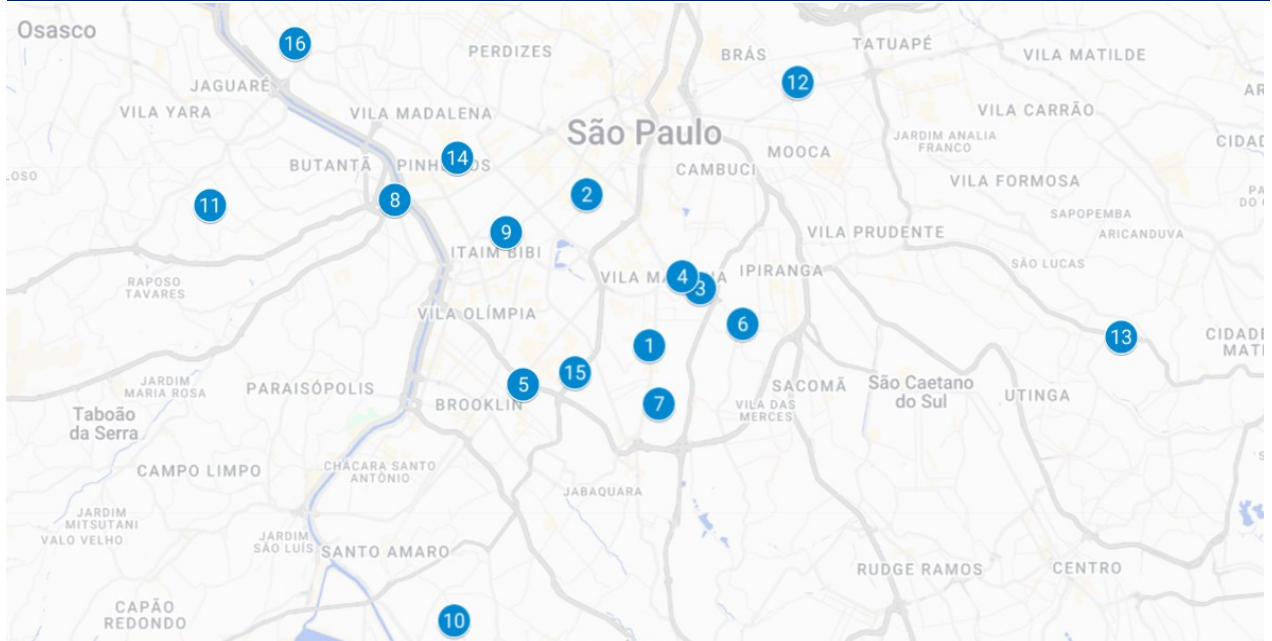
Fluxo de caixa projetado do fundo para cada 1mm subscrito (R\$ milhares)



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

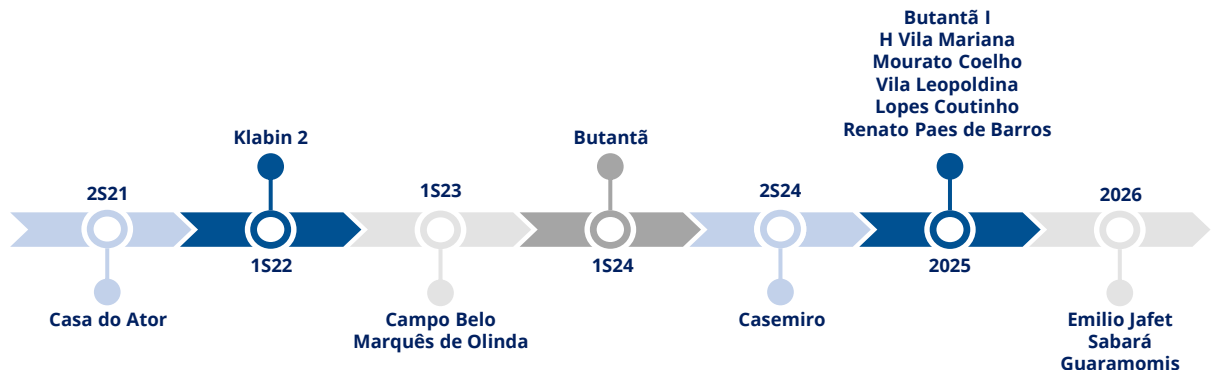
Portfólio de Projetos por Localização



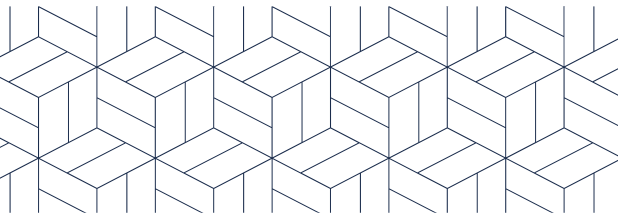
Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço. Para acessar o mapa com todos os ativos, acesse o [link](#).

	Projeto	Região	Logradouro
01	Casemiro da Rocha	Mirandópolis	Avenida Senador Casemiro da Rocha, 262
02	Casa do Ator	Vila Olímpia	Rua Casa do Ator, 1110
03	Klabin 2	Jardim Vila Mariana	Rua Garapeba, 12
04	H Vila Mariana	Vila Mariana	Rua Francisco Cruz, 555
05	Campo Belo	Campo Belo	Rua Constantino de Sousa, 172
06	Marquês de Olinda	Vila Dom Pedro I	Rua Marquês de Olinda, 89
07	Equity Preferencial Alcatrazes	Vila da Saúde	Rua dos Alcatrazes, 94
08	Butantã	Butantã	Rua Desembargador Armando Fairbanks, 199
09	Renato Paes de Barros	Jardim Paulista	Avenida Nove de Julho, 5229
10	Sabará	Vila Isa	Avenida Nossa Sra. do Sabará, 1638
11	Butantã I	Jardim Ivana	Avenida José Joaquim Seabra, 676
12	Lopes Coutinho	Belenzinho	Rua Lopes Coutinho, 467
13	Emilio Jafet	Jardim Ângela	Rua Emílio Jafet Filho, 15
14	Mourato Coelho	Pinheiros	Rua Mourato Coelho, 620
15	Vila Leopoldina	Vila Hamburguesa	Rua Heliópolis, 241
16	Guaramomis	Planalto Paulista	Alameda dos Guaramomis, 740

Cronograma de lançamento



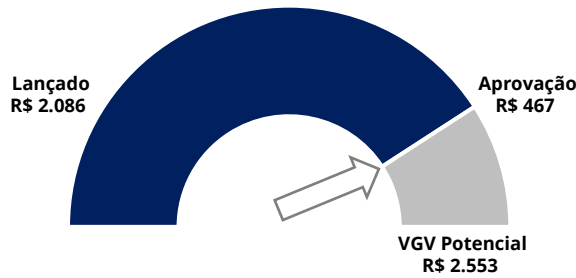
Portfólio



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

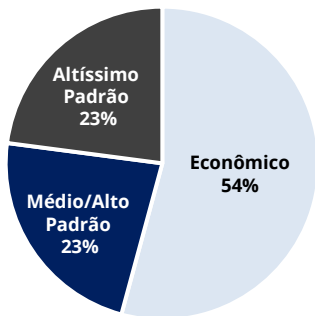
Dezembro 2025 | Relatório Anual

Total de Lançamentos (VGV R\$ MM)



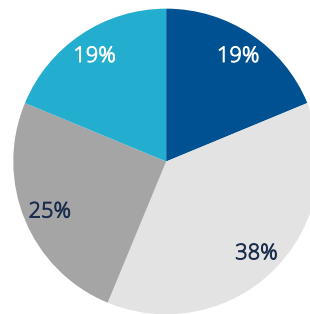
*Os valores apresentados acima correspondem ao VGV potencial aprovado em comitê, e não faz referência à tabela de vendas praticada nos empreendimentos já lançados (correção de INCC do período + gordura).

Projetos por segmento de mercado (%VGV)



Econômico Médio/Alto Padrão Altíssimo Padrão

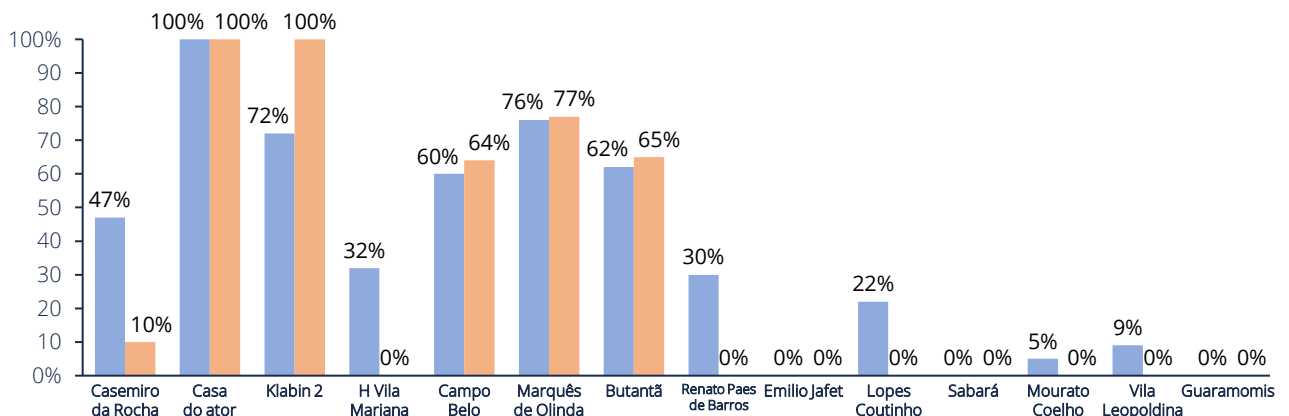
Status dos projetos no fundo (% N° projetos)



Aprovação Obra Lançamento Entrega

Avanço de Vendas e Obras dos Projetos Lançados

% Vendido
% Avanço Obra



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Casemiro da Rocha

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS / HMP / Médio Padrão

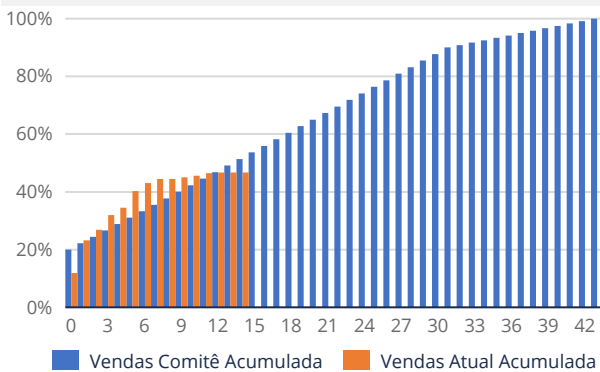
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 37, 57 e 67m²;
- Projeto lançado em Outubro/2024 com 47% das unidades vendidas;
- Obra iniciada no 3T25 com previsão de entrega no 3T27.

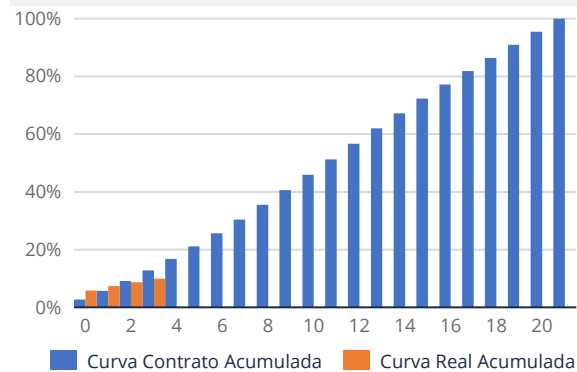
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-21	out-24	out-24
Início de Obra	set-22	abr-25	ago-25
Área Privativa	9.831	14.654	14.654
Custo de Obra (corrigido até a data base)	6.394/m ²	4.739/m ²	4.653/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	12.635/m ²	10.963/m ²	11.252/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.978/m ²	11.923/m ²	11.252/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	51%	52%	47%
Resultados			
TIR	19,86%	11,62%	11,11%
Margem	18,39%	19,79%	15,19%
MOIC	1,91x	1,72x	1,82x

Acompanhamento de Vendas - 47%



Acompanhamento de Obra - 10%



Portfolio de Projetos

Casa do Ator

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS / HMP

Status Atual - Obra

- Apartamentos de 24m²;
- Projeto lançado em Dezembro/2021 com apenas uma loja em estoque.
- Obra entregue no 2T25.

Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	ago-21	dez-21	dez-21
Início de Obra	fev-22	jun-22	out-22
Área Privativa	6.429	8.146	8.146
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.642/m ²	5.580/m ²	5.555/m ²

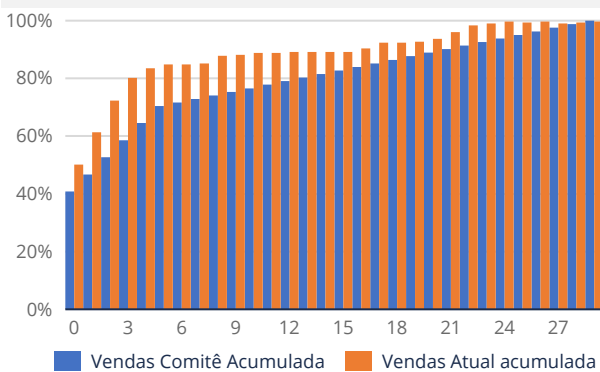
Precificação do Estoque (sem comissão)	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.594/m ²	11.657/m ²	11400*/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.938/m ²	15.127/m ²	11400*/m ²

Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	100%

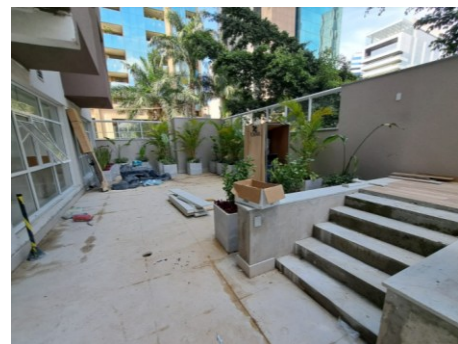
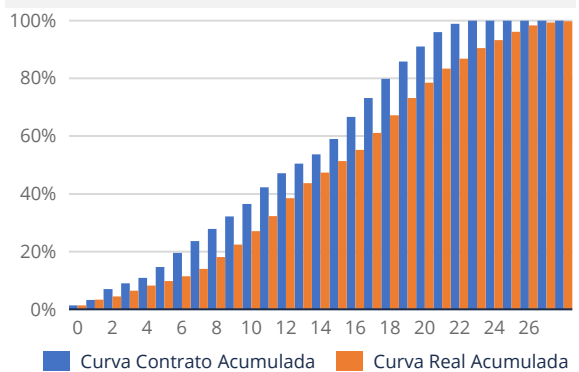
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,76%	26,30%	34,58%
Margem	16,60%	17,14%	17,49%
MOIC	1,69x	1,92x	2,09x

*Preço de venda do estoque está menor pois resta apenas 1 loja em estoque

Acompanhamento de Vendas - 100%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Klabin 2

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

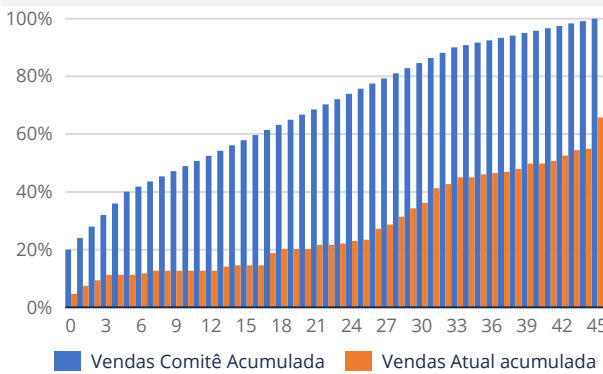
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 24, 140 e 184 m²;
- Projeto lançado em Março/2022 com 72% das unidades vendidas;
- Obra entregue no 3T25.

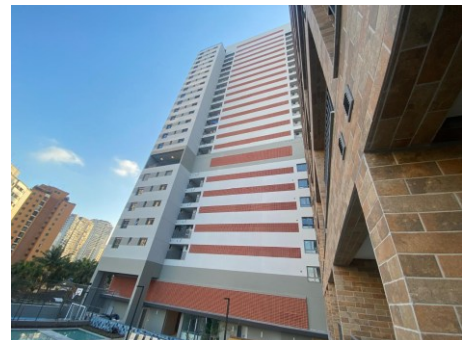
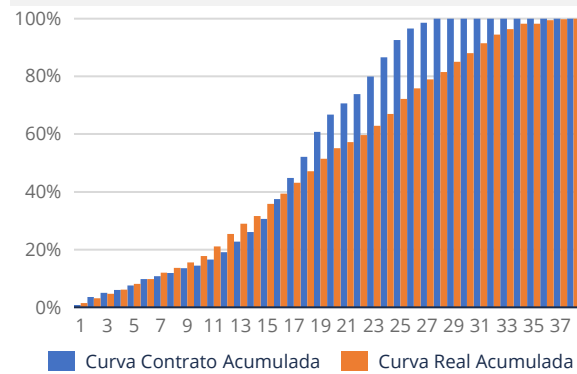
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-21	fev-22	fev-22
Início de Obra	mai-22	ago-22	out-22
Área Privativa	13.060	13.831	13.831
Custo de Obra (corrigido até a data base)	6.100/m ²	6.311/m ²	6.315/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.355/m ²	12.552/m ²	11.914/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	17.083/m ²	16.150/m ²	11.914/m ²
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	72%
Resultados			
TIR	19,57%	17,35%	6,03%
Margem	24,41%	18,49%	7,93%
MOIC	1,88x	1,89x	1,21x

Acompanhamento de Vendas - 72%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

H Vila Mariana

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS / HMP

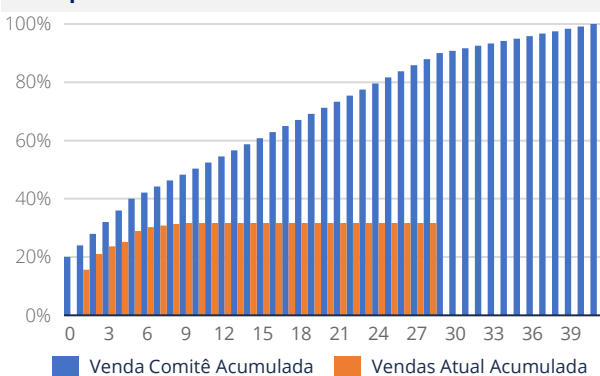
Status Atual - Aprovação

- Unidades de 27 a 32m²;
- Projeto lançado no 1T25 com 32% das unidades vendidas.
- Obra iniciada no 1T26 com previsão de entrega no 2T28.

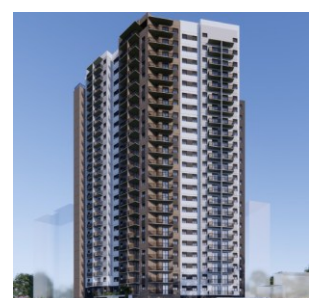
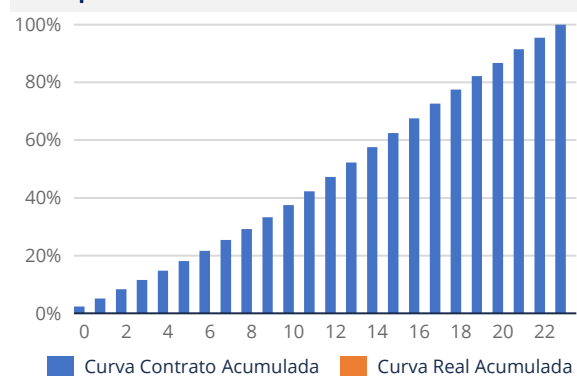
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mai-22	mar-25	mar-25
Início de Obra	nov-22	jan-26	jan-26
Área Privativa	8.457	13.029	13.029
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.688/m ²	4.934/m ²	4.838/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.833/m ²	11.882/m ²	11.292/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.506/m ²	12.407/m ²	11.292/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	48%	35%	32%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	20,03%	8,35%	8,15%
Margem	22,12%	16,42%	16,63%
MOIC	1,78x	1,63x	1,58x

Acompanhamento de Vendas - 32%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Campo Belo

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HMP

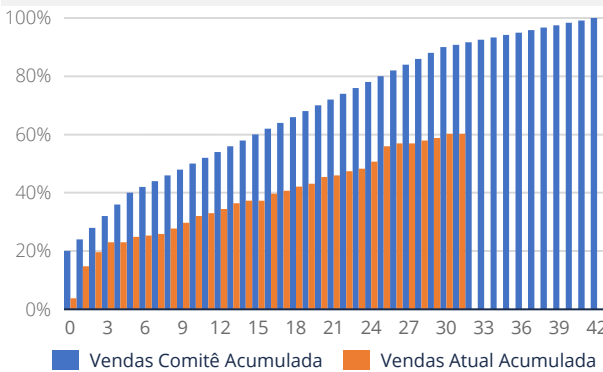
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 40m² a 75m²;
- Projeto lançado em Maio/2023 com 60% das unidades vendidas;
- Entrega prevista para 3T26

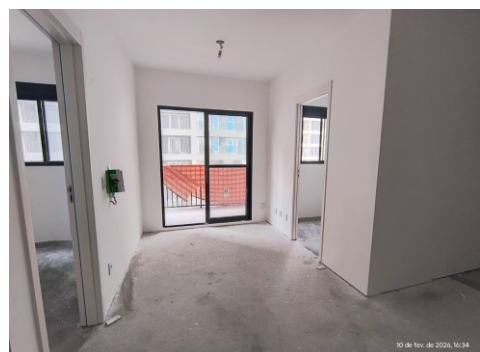
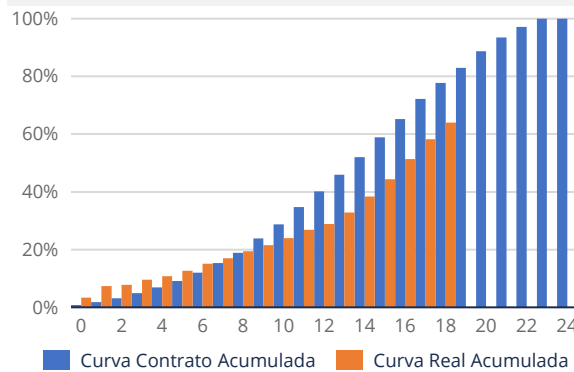
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	fev-22	mai-23	mai-23
Início de Obra	ago-22	nov-23	jun-24
Área Privativa	8.926	8.696	8.696
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.078/m ²	5.549/m ²	5.697/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.709/m ²	11.750/m ²	11.209/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	13.695/m ²	13.585/m ²	11.209/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	91%	89%	60%
Resultados			
TIR	20,11%	15,30%	9,00%
Margem	21,26%	20,10%	13,32%
MOIC	1,71x	1,82x	1,52x

Acompanhamento de Vendas - 60%



Acompanhamento de Obra - 64%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Marquês de Olinda

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

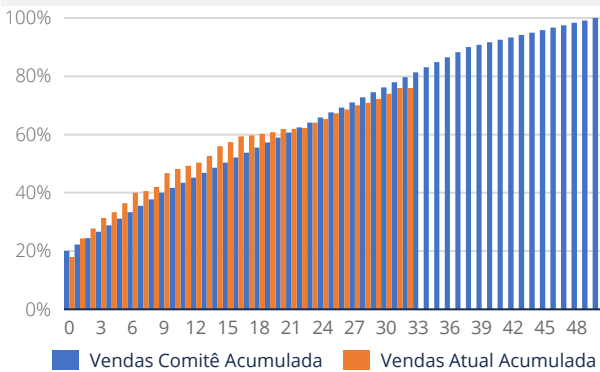
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 43m², 63 a 69m², 75m² e 87m²;
- Projeto lançado em Abril/2023 com 76% das unidades vendidas;
- Entrega prevista para 3T26.

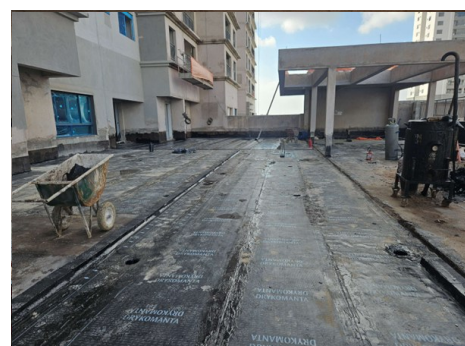
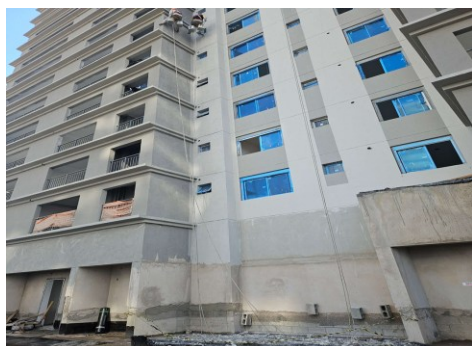
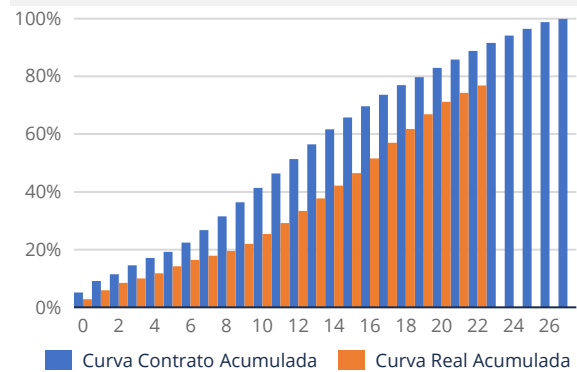
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-22	abr-23	abr-23
Início de Obra	set-23	mar-24	fev-24
Área Privativa	20.305	24.542	24.542
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.248/m ²	4.817/m ²	4.894/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.238/m ²	10.311/m ²	10.687/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	13.173/m ²	11.963/m ²	10.687/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	80%	82%	76%
Resultados			
TIR	20,14%	15,52%	22,68%
Margem	24,48%	18,89%	19,93%
MOIC	1,95x	1,73x	2,06x

Acompanhamento de Vendas - 76%



Acompanhamento de Obra - 77%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Butantã

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS / HMP

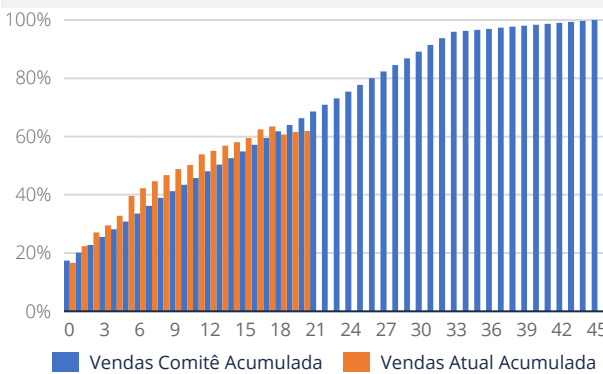
Status Atual - Lançamento

- Apartamentos de 31,5 e 34,7m²;
- Empreendimento lançado em Abril/2024 com 65% de unidades vendidas;
- Entrega prevista para 4T26;

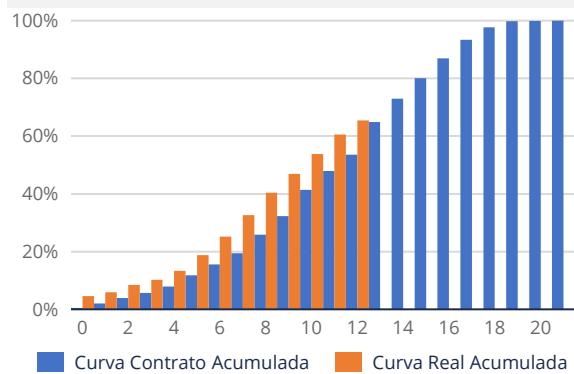
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-24	abr-24	abr-24
Início de Obra	dez-24	dez-24	dez-24
Área Privativa	11.309	11.147	11.147
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.641/m ²	4.775/m ²	4.705/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.737/m ²	9.895/m ²	10.233/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	11.296/m ²	11.144/m ²	10.233/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	66%	71%	62%
Resultados			
TIR	27,24%	42,53%	20,01%
Margem	20,78%	21,36%	15,21%
MOIC	1,93x	2,68x	1,73x

Acompanhamento de Vendas - 62%



Acompanhamento de Obra - 65%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Renato Paes de Barros

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Alto Padrão

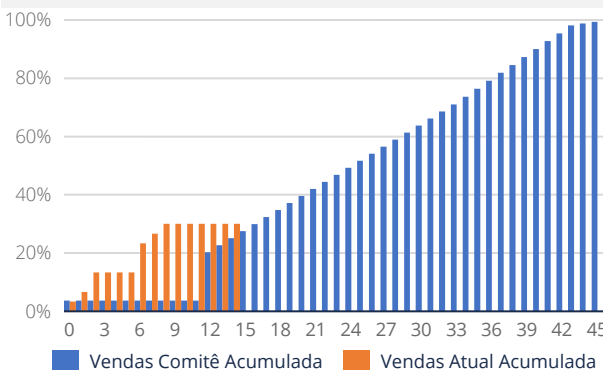
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 473m² a 1.000m²;
- Projeto aprovado e RI emitido;
- Demolição concluída;
- 10 unidades vendidas;
- Obra iniciada em Janeiro/26 com previsão de entrega no 2T29.

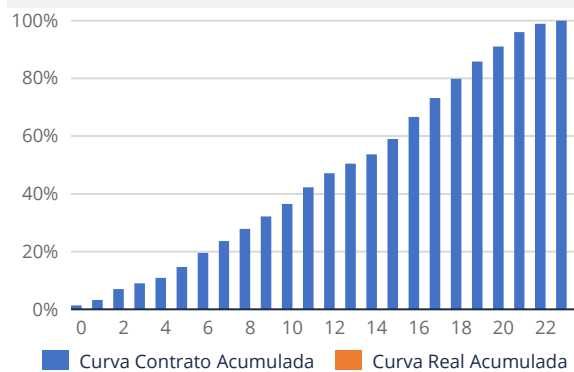
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-24	abr-25	jan-26
Início de Obra	jul-24	jul-25	jan-26
Área Privativa	15.501	17.303	17.122
Custo de Obra (corrigido até a data base)	11.602/m ²	12.909/m ²	14.600/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	37.356/m ²	42.040/m ²	47.722/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	43.340/m ²	46.382/m ²	47.722/m ²
Vendas			
Vendas Totais	25%	43%	30%
Resultados			
TIR	26,13%	20,88%	21,13%
Margem	26,06%	29,87%	32,03%
MOIC	2,00x	2,39x	2,53x

Acompanhamento de Vendas - 30%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Sabará

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS

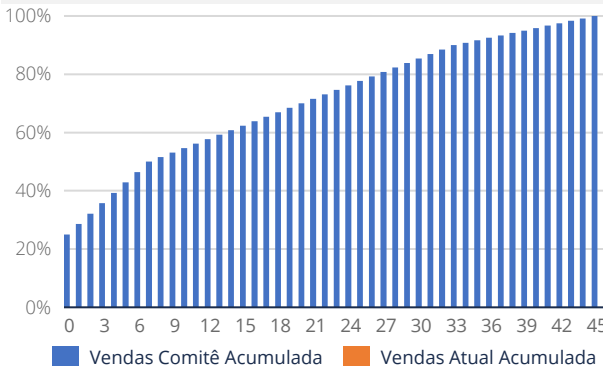
Status Atual - Aprovação

- Projeto em aprovação avançada na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T26.

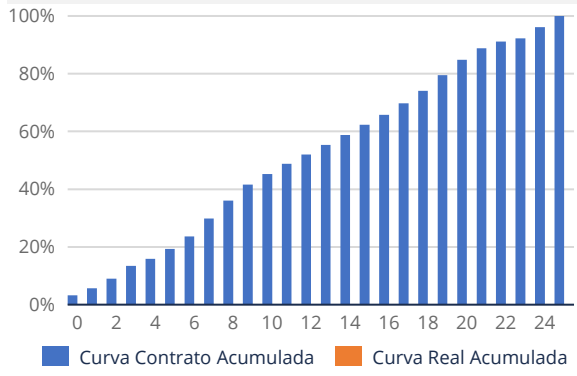
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-25	-	-
Início de Obra	nov-25	-	-
Área Privativa	11.053	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.438/m ²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.389/m ²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.265/m ²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	53%	-	0%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	25,80%	-	-
Margem	17,11%	-	-
MOIC	1,88x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfólio de Projetos

Lopes Coutinho

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS

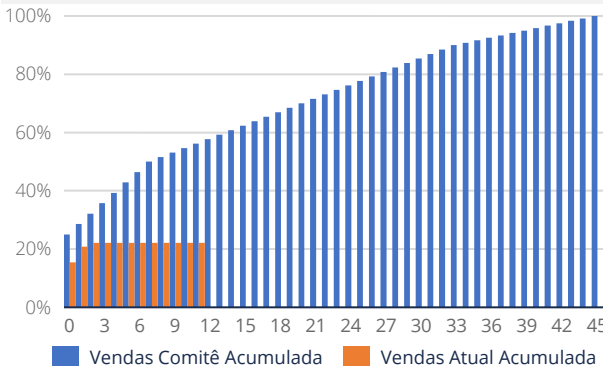
Status Atual - Aprovação

- Projeto lançado no 3T25 com 24% das unidades vendidas;
- Previsão de início de obra no 2T26 e entrega prevista para o 3T28.

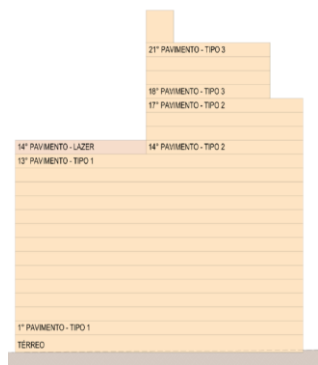
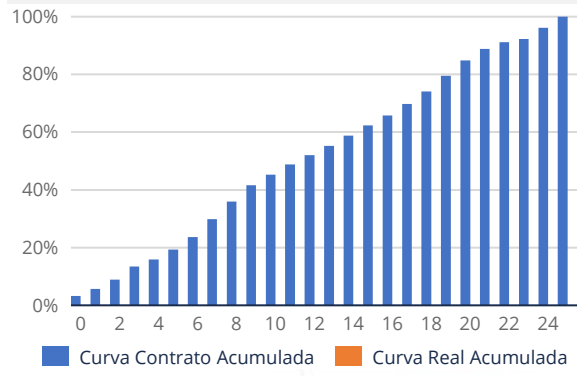
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-25	set-25	set-25
Início de Obra	nov-25	mai-26	mai-26
Área Privativa	9.649	11.660	11.660
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.301/m ²	4.859/m ²	4.702/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.605/m ²	8.562/m ²	8.260/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.506/m ²	9.050/m ²	8.260/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	32%	25%	22%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	25,80%	25,00%	25,00%
Margem	14,93%	8,13%	7,76%
MOIC	1,88x	2,21x	2,21x

Acompanhamento de Vendas - 22%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Emilio Jafet

Informações do Projeto	
Segmento de mercado	HIS

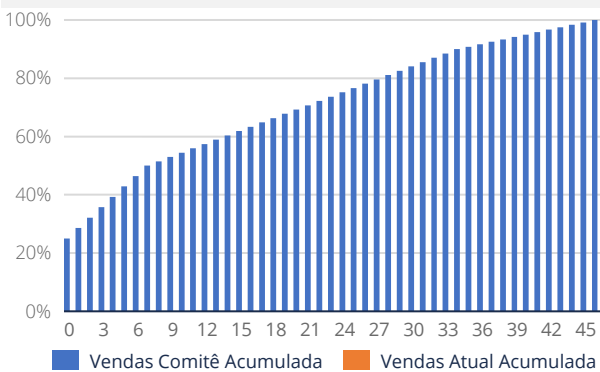
Status Atual - Aprovação

- Projeto em aprovação avançada na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T26.

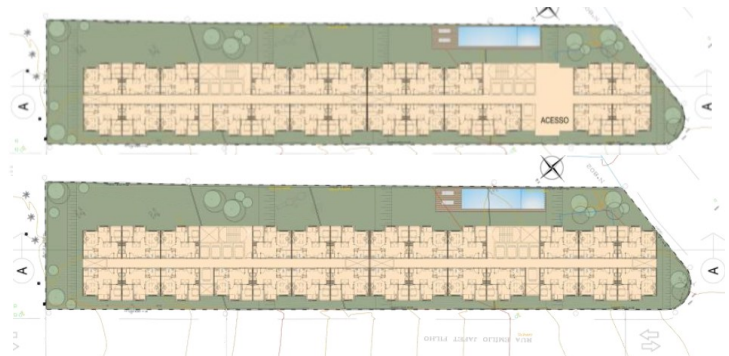
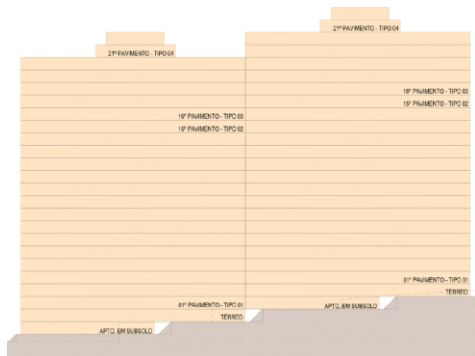
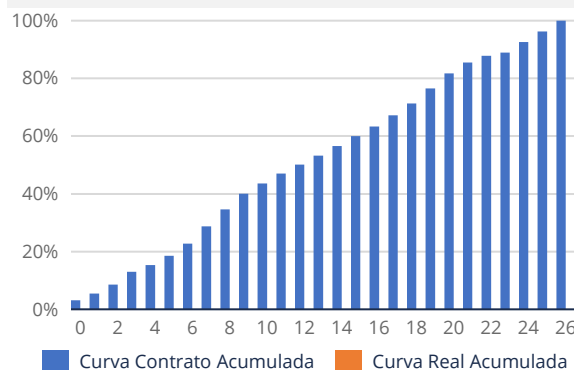
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mai-25	-	-
Início de Obra	jan-26	-	-
Área Privativa	11.659	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.300/m ²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	6.956/m ²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.781/m ²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	50%	-	-
Resultados			
TIR	25,80%	-	-
Margem	16,83%	-	-
MOIC	1,88x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Mourato Coelho

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

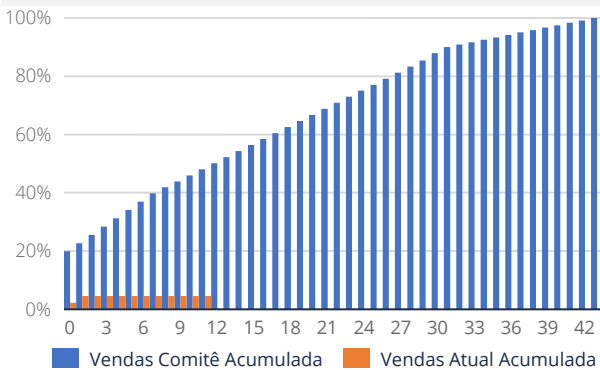
Status Atual - Aprovação

- Projeto lançado no 4T25 com 11% das unidades vendidas;
- Previsão de início de obra no 2T26 e entrega prevista para o 1T29.

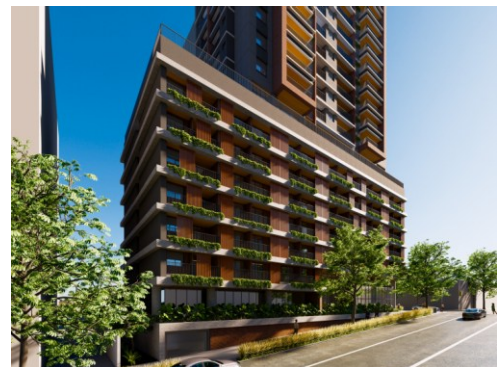
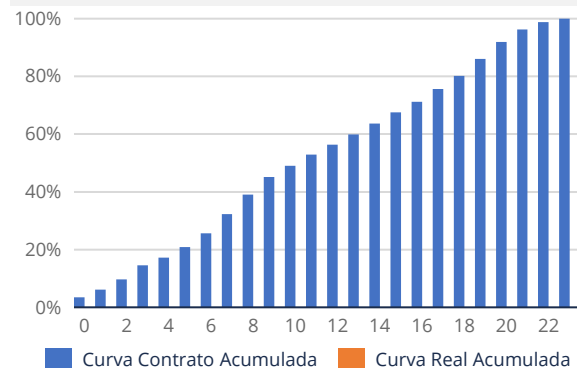
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	abr-25	out-25	nov-25
Início de Obra	dez-25	abr-26	mai-26
Área Privativa	10.054	10.044	10.153
Custo de Obra (corrigido até a data base)	8.182/m ²	8.291/m ²	8.452/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	17.330/m ²	19.177/m ²	19.334/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	19.385/m ²	19.318/m ²	19.334/m ²
Vendas			
Vendas Totais (%)	23%	15%	5%
Resultados			
TIR	25,24%	20,61%	15,20%
Margem	20,70%	19,03%	16,54%
MOIC	2,09x	1,94x	1,72x

Acompanhamento de Vendas - 5%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2025 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Vila Leopoldina

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS

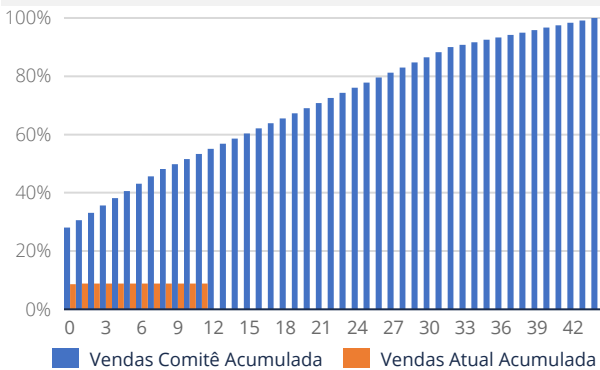
Status Atual - Aprovação

- Projeto lançado no 4T25 com 11% das unidades vendidas;
- Previsão de início de obra no 2T26 e entrega prevista para o 2T28.

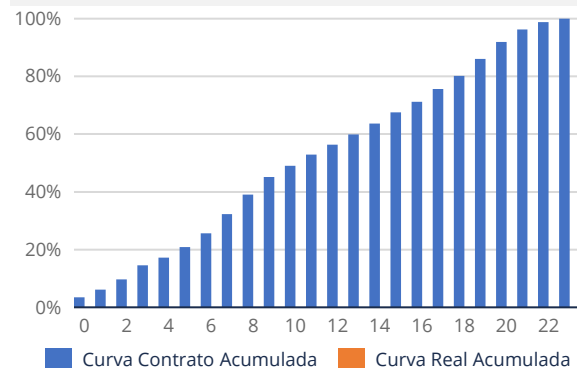
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	set-25	nov-25	nov-25
Início de Obra	jun-26	jun-26	jun-26
Área Privativa	11.825	13.246	13.246
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.640/m ²	4.962/m ²	4.474/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.169/m ²	9.460/m ²	8.361/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	9.972/m ²	9.666/m ²	8.361/m ²
Vendas			
Vendas Totais (%)	31%	11%	9%
Resultados			
TIR	25,29%	31,23%	25,29%
Margem	16,98%	13,52%	16,98%
MOIC	1,91x	2,45x	1,91x

Acompanhamento de Vendas - 9%



Acompanhamento de Obra - 0%



Portfolio de Projetos

Guaramomis

Informações do Projeto

Segmento de mercado: HIS / HMP

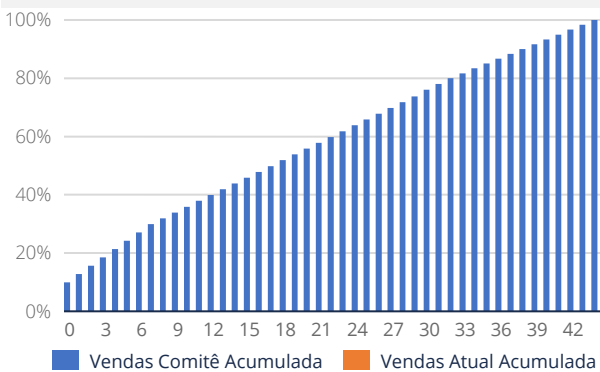
Status Atual - Aprovação

- Projeto em aprovação na PMSP;
- Previsão de lançamento no 4T26.

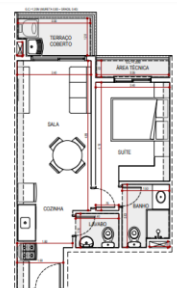
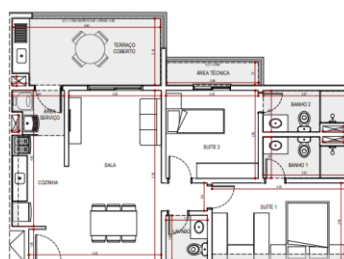
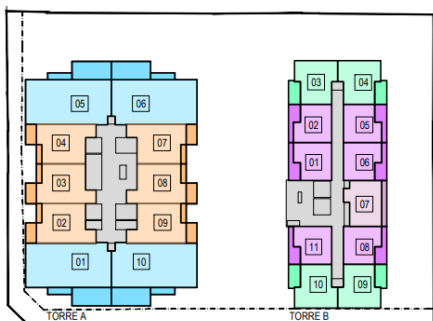
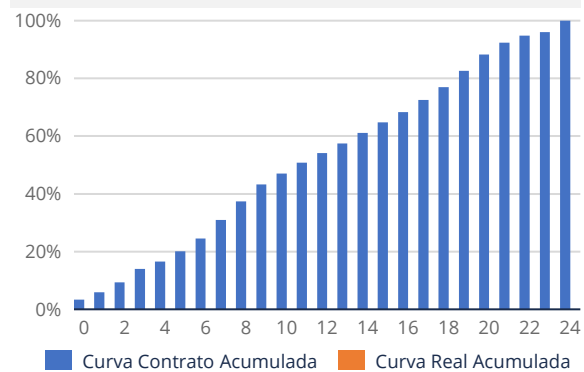
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-25	-	-
Início de Obra	jul-26	-	-
Área Privativa	17.362	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.370/m ²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	13.109/m ²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.463/m ²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	13%	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,52%	-	-
Margem	27,48%	-	-
MOIC	2,47x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



 Glossário

Termos que podem ter sido mencionados ao longo deste relatório:

Exposição de Caixa: Volume monetário a ser aportado pelo Fundo no empreendimento até o momento em que o projeto se torna superavitário, não precisando de aportes dos sócios para honrar suas despesas;

Habite-se: Documento emitido pela Prefeitura Municipal ou órgãos competentes que atesta as condições de habitação da construção destinadas a esse fim. Ela se dá no término do período de construção;

Registro de Incorporação: É o documento que registra a legalidade do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal;

INCC (Índice Nacional de Custo de Construção): É uma taxa calculada mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) para medir o aumento dos custos dos insumos utilizados em construções habitacionais. O índice é utilizado para reajustar as parcelas dos contratos de compras de imóveis em fase de construção;

Repasse: É a captação de recursos em instituição financeira para quitação do imóvel junto à construtora;

GVV (Valor Geral de Vendas): É um valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado;

MOIC (multiple on invested capital) ou (múltiplo do investimento): É um indicador do retorno de um negócio muito comum no mercado de Fundos de Private Equity. Este múltiplo simboliza o retorno gerado para o investidor de um determinado projeto realizado;

TIR (Taxa Interna de Retorno): É a taxa que mede a rentabilidade pela qual o capital está sendo remunerado em um determinado período de tempo;

ROE ou ROI (Return over Equity ou Retorno sobre o Investimento): É a relação entre o dinheiro ganho ou perdido através de um investimento, e o montante de dinheiro investido;

MARGEM DE LUCRO: Está relacionada com a formação de preços e com a lucratividade da empresa em relação ao investimento realizado.

MCMV: Programa habitacional Minha Casa Minha Vida que reúne iniciativas habitacionais do governo federal para ampliar o estoque de moradias e atender as necessidades habitacionais da população.

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.

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 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.



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