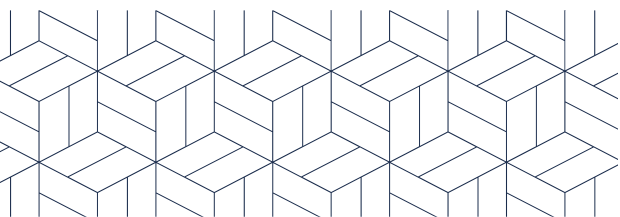


Relatório Gerencial

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Nota do Gestor

O final de 2024 se aproxima, trazendo consigo eventos importantes que provavelmente irão impactar o cenário macroeconômico ao longo de 2025. Esse momento também nos oferece a oportunidade de olhar para o passado, refletindo sobre os acontecimentos que se desenrolaram de forma diferente do esperado e que, à sua maneira, também afetarão o mercado brasileiro.

Sob a ótica do mercado financeiro, no início do ano a expectativa era de que a principal variável, a taxa de juros, seguisse a trajetória de desaceleração, chegando a 9% ao ano ainda em 2024 e alcançando 8,5% ao ano no final de 2025. No entanto, após diversas postergações por parte do governo federal quanto ao anúncio de um pacote de medidas para contenção de gastos, com o objetivo de garantir um arcabouço fiscal sustentável, o COPOM sinalizou (como vem sinalizando desde os últimos comitês) com o prolongamento do ciclo de aperto monetário – elevando a taxa de juros em 0,50 ponto percentual, levando a projeção atual para a Selic no final do ano para 11,75% ao ano.

O atual cenário de taxa básica de juros elevada, como sempre destacamos, é extremamente prejudicial para o mercado imobiliário, uma vez que reduz o poder de compra dos potenciais compradores e diminui a liquidez nas vendas de ativos, afetando especialmente a parcela mais vulnerável da população. Além disso, o mercado imobiliário também é impactado pelo cenário internacional. A eleição de Donald Trump para a presidência dos Estados Unidos, com sua política mais protecionista, começa a refletir na cotação da moeda americana. Embora cerca de 80% dos insumos utilizados na construção civil sejam produzidos no Brasil, muitos deles são commodities e com uma oferta bem concentrada, além disso, os 20% restantes, como peças para elevadores, sistemas de instalações e alguns tipos de aço, são diretamente afetados pelas flutuações do dólar, resultando em inflação no setor.

A seguir apresentaremos informações atualizadas referente aos projetos do **Fundo de Desenvolvimento Residencial IV**.

Ao longo deste ano, concluímos a alocação do Fundo IV com 17 projetos com investimentos confirmados. Embora exista um risco marginal de eventual desistência de investimento do **Guaramomis**, aliado a riscos de aprovação previstos em contrato com o vendedor, acreditamos que, de forma geral, todos os projetos têm condições de seguir em frente com seu desenvolvimento.

Com esses investimentos, encerramos as alocações neste fundo, totalizando um montante previsto de R\$ 326 milhões de capital comprometido.

A seguir detalharemos os projetos investidos e já em andamento:

Vamos começar falando sobre o **Alcatrazes – Equity Preferencial**. Esse empreendimento está concluído, encontra-se 82% comercializado e já iniciou sua devolução de capital ao fundo como já mencionamos anteriormente. Vale destacar que as vendas do estoque têm apresentado um excelente desempenho nos últimos meses, devido à campanha de vendas proposta pelo nosso time ao incorporador. Esse resultado reflete nossa gestão ativa e a nossa capacidade de colaborar com o gestor na operação do negócio.

Assim como feito no relatório anterior vamos separar os empreendimentos já lançados - **Butantã, Casa do Ator, Marquês de Olinda, Campo Belo e Klabin 2** de acordo com a sua performance.

Dentro do grupo com performance acima ou em linha com os resultados aprovados em comitê destacam-se os três primeiros mencionados. O **Butantã**, projeto com o segundo melhor resultado financeiro, apresentou uma boa evolução nas suas vendas e encontra-se 40% comercializado. Seus indicadores estão muito bons, conforme

Informações do Fundo

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

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Nota do Gestor

é possível verificar na tabela "Informações dos Projetos" na página 4 deste relatório. Já o **Casa do Ator**, projeto com o melhor desempenho do fundo, está estabilizado, com 100% de vendas realizadas e as obras próxima da conclusão.

O **Marques de Olinda** também continua com projeções financeiras bastante satisfatórias, com 60% das suas unidades vendidas e as obras seguem no ritmo esperado.

Entre os projetos com resultados abaixo do esperado, destacam-se o **Campo Belo** e o **Klabin 2**. O **Campo Belo**, atualmente com 40% das unidades vendidas, requer atenção nas vendas, e estamos implementando ações para melhorar sua performance. Vale ressaltar que, apesar das vendas estarem abaixo das expectativas, as obras do empreendimento já foram iniciadas e os gatilhos necessários para a liberação do financiamento foram atingidos.

Por outro lado, o **Klabin 2**, embora não vá recuperar os indicadores financeiros esperados, tem mostrado um bom desempenho nos últimos meses, passando de 32% vendido no último trimestre para 41% vendido neste trimestre. O principal desafio deste empreendimento continua sendo a alta oferta na região, somada à baixa elasticidade de preço. Nosso objetivo é buscar alternativas que possam mitigar esse cenário.

Entre os lançamentos previstos para 2024, estavam o **Casemiro da Rocha** e o **H Vila Mariana**. Na segunda quinzena de outubro, realizamos o lançamento do primeiro, localizado no bairro de Mirandópolis. O resultado das vendas foi bastante satisfatório, ainda mais, considerando que está localizado em uma região que, assim como o bairro do Klabin, enfrenta grande concorrência e limitações no ganho de preço. No próximo relatório trataremos informações mais detalhadas sobre sua performance.

Já o lançamento do **H Vila Mariana** foi adiado para o primeiro trimestre de 2025 e deverá ser o primeiro lançamento do próximo ano. A demora no processo de aprovação pelos órgãos competentes foi o fator que impactou o cronograma desse lançamento.

Em relação ao projeto **Renato Paes de Barros**, concluímos as negociações com os locatários e, por essa razão, iniciamos as pré-vendas de algumas unidades com o objetivo de reduzir a exposição de capital do investimento. Até o momento, duas unidades foram comercializadas, além de termos mais 5 unidades em tratativas avançadas, e a nossa intenção é continuar com essa estratégia até o início das obras, previsto para o segundo semestre de 2025.

Quanto aos investimentos confirmados recentemente, temos seis projetos no segmento econômico com financiamento via crédito associativo: **Joaquim Seabra**, **Sabará**, **Lopes Coutinho**, **Emílio Jafet**, **Butantã 2** e **Vila Leopoldina**. No segmento econômico/médio padrão, confirmamos os investimentos nos projetos **Mourato Coelho** e **Guaramomis**, sendo a previsão de primeiro aporte neste último, em dezembro.

Todos os projetos mencionados encontram-se em diferentes estágios de desenvolvimento e possuem cronograma de lançamento previsto a partir do primeiro trimestre de 2025, conforme a linha do tempo apresentada no "Cronograma de Lançamento" na página 6 deste relatório.

Nos indicadores financeiros demonstrados abaixo podemos verificar que o fundo apresenta uma TIR esperada isenta ao investidor de 13,09% a.a., múltiplo de 1,85x e um lucro estimado de R\$ 227,86 milhões. O que equivale a uma rentabilidade de IPCA + 7,42% a.a. no período. Tais resultados são equivalentes a uma rentabilidade de 14,70% a.a. quando comparado a investimentos sujeitos à tributação.

A estratégia de alocação dos novos investimentos foi planejada com o objetivo de melhorar o desempenho do fundo, levando em consideração que alguns projetos foram mais impactados pelo cenário pós-pandemia, que envolveu o aumento da taxa de juros, o excesso de oferta em determinadas regiões, a dificuldade de repasse de preço e o aumento nos custos de construção, devido à elevação nos preços dos insumos no setor. Com isso, buscamos projetos mais defensivos, com maior potencial de gerar bons resultados.

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

\$ Números Relevantes do Fundo



Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor

Lucro Líquido*
R\$227,86 mm
TIR Nominal (% a.a.)*
13,09%
Múltiplo (MOIC)*
1,85x
TIR Real (% a.a.)*
IPCA + 7,42%

Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a **14,70%** a.a. em investimentos sujeitos à tributação.

*Indicadores Financeiros líquidos no nível do investidor.

Informações dos Projetos

Projeto	Segmento de Mercado	Lançamento	Entrega Esperada	VGv Potencial	TIR	MARGEM	MOIC
Casemiro da Rocha	Econômico	4T24	3T27	173,70	11,42%	19,40%	1,7x
Casa do Ator	Econômico	4T21	1T25	71,70	38,66%	17,66%	2,1x
Klabin 2	Médio Padrão	1T22	1T25	172,50	9,22%	11,12%	1,4x
H Vila Mariana	Econômico	1T25	2T27	140,10	9,93%	18,15%	1,6x
Campo Belo	Econômico	2T23	2T26	91,20	11,98%	16,84%	1,6x
Marquês de Olinda	Médio Padrão	2T23	2T26	220,25	20,63%	20,49%	2,1x
Equity preferencial Alcatrazes	Médio Padrão	2T21	4T24	-	18,72%	37,27%	1,4x
Butantã	Econômico	2T24	4T26	115,91	37,27%	16,92%	2,0x
Renato Paes de Barros	Alto Padrão	2T25	4T27	603,17	23,49%	30,52%	2,6x
Sabarã	Econômico	1T25	4T27	86,89	25,28%	17,11%	2,1x
Butantã 1	Econômico	1T25	1T28	102,38	23,20%	14,53%	1,9x
Butantã 2	Econômico	4T25	3T28	77,79	22,92%	14,45%	1,7x
Lopes Coutinho	Econômico	3T25	2T28	78,06	23,90%	14,93%	1,8x
Emílio Jafet	Econômico	2T25	1T28	136,60	27,48%	16,83%	2,1x
Mourato Coelho	Médio Padrão	2T25	4T27	184,37	25,24%	20,70%	2,1x
Vila Leopoldina	Econômico	3T25	2T28	108,48	25,29%	16,98%	1,9x

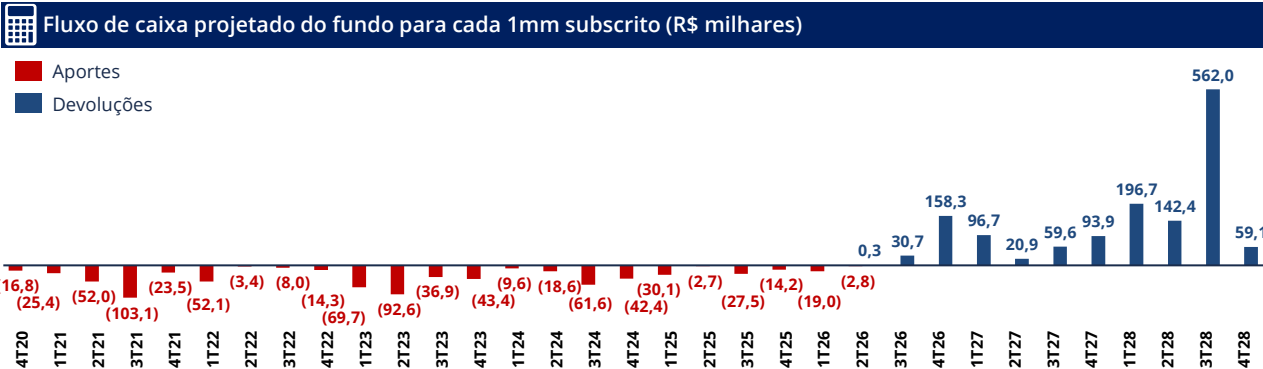
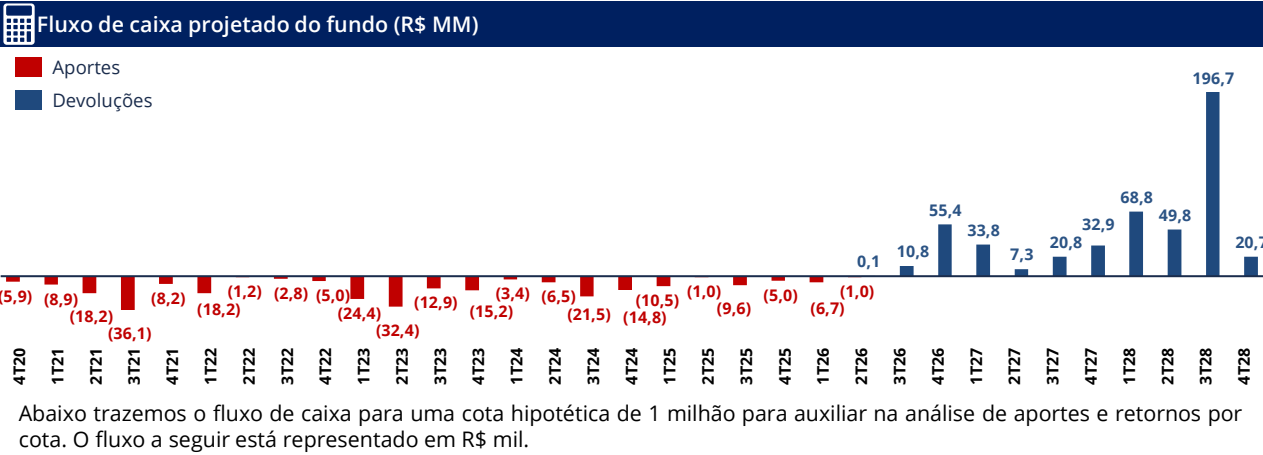
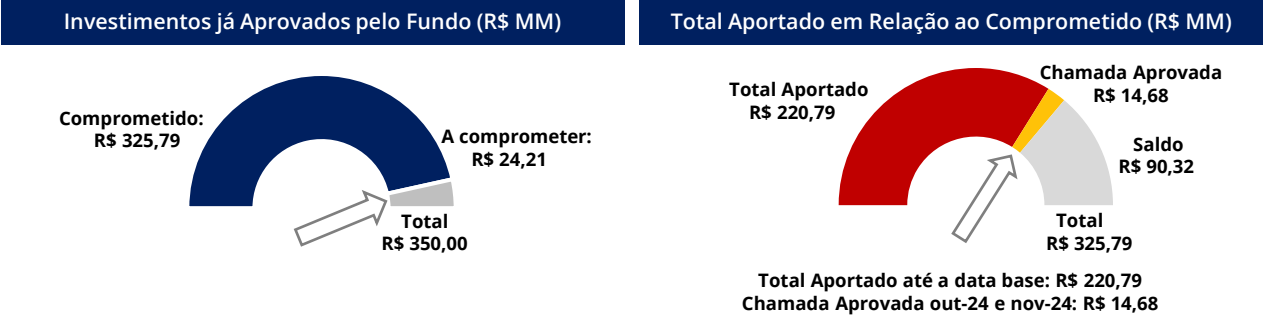
Resultados de margem, TIR e MOIC referentes ao retorno estimado no nível do projeto

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa Aprovada	Recursos Alocados		
Casemiro da Rocha	60,00%	15,82	15,8	2,6	8,3
Casa do Ator	75,00%	12,90	12,9	1,6	
Klabin 2	50,00%	22,42	22,4	4,0	0,0
H Vila Mariana	65,00%	22,34	20,9	5,2	
Campo Belo	70,00%	19,07	17,7	1,1	
Marquês de Olinda	45,00%	25,52	22,9		
Equity preferencial Alcatrazes	100,00%	20,00	20,0		
Butantã	70,00%	18,21	8,8	4,9	
Renato Paes de Barros	40,00%	62,82	60,3		15,6
Sabará*	70,00%	12,55			
Butantã 1*	70,00%	14,92	7,1		43,1
Butantã 2*	70,00%	13,23			
Lopes Coutinho*	70,00%	13,26			
Emilio Jafet*	70,00%	17,85			
Mourato Coelho	60,00%	34,89	6,7		14,5
Vila Leopoldina	50,00%	10,59	0,3		10,0
Total		325,79			

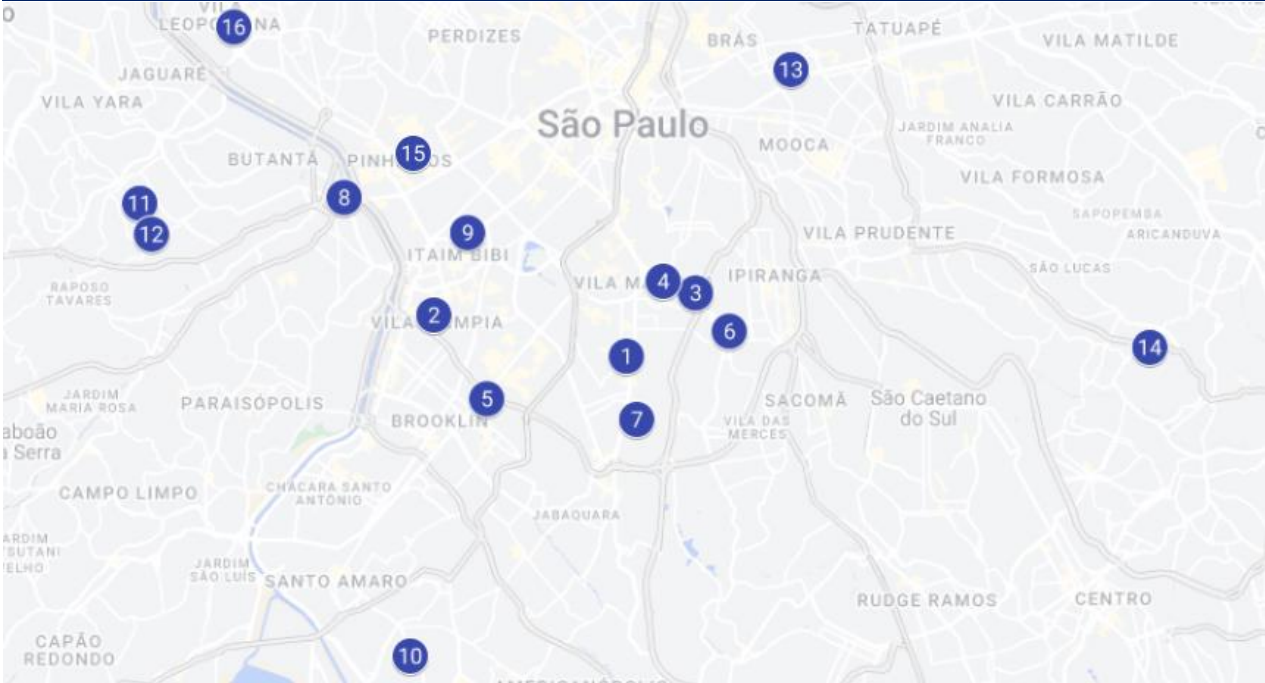
*Os 5 projetos fazem parte de um Equity Pool em parceria com o incorporador, com uma exposição total estimada em R\$ 50,3MM.



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

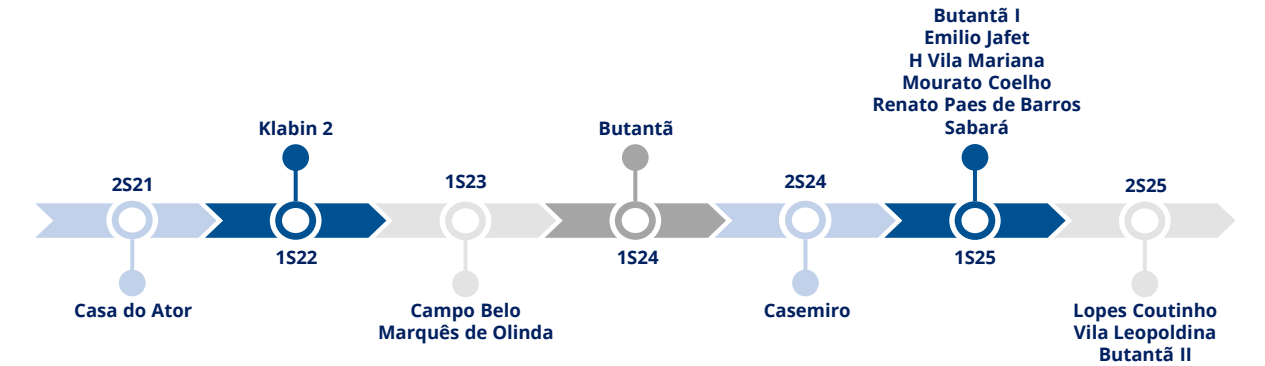
Portfolio de Projetos por Localização



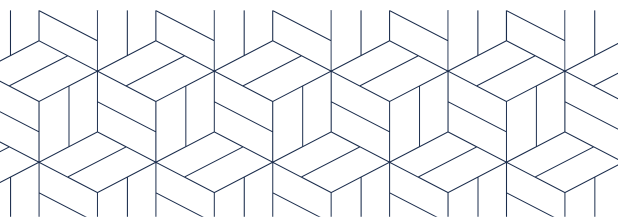
Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço

	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	Butantã II	Jardim Esmeralda	Avenida Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, 1557
13	Lopes Coutinho	Belenzinho	Rua Lopes Coutinho, 467
14	Emílio Jafet	Jardim Ângela	Rua Emílio Jafet Filho, 15
15	Mourato Coelho	Pinheiros	Rua Mourato Coelho, 620
16	Vila Leopoldina	Vila Hamburguesa	Rua Heliópolis, 241

Cronograma de lançamento



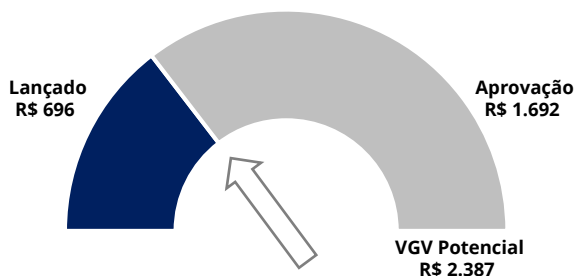
Portfólio



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

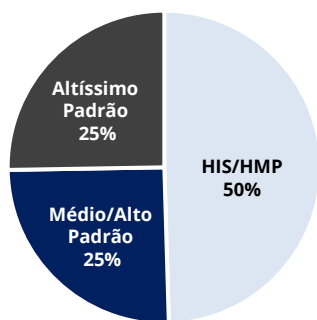
Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Total de Lançamentos (VGV R\$ MM)



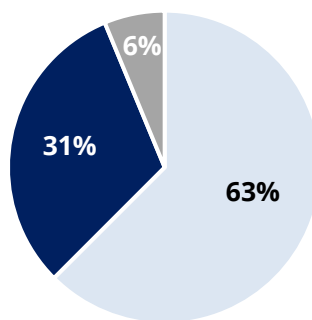
*Os valores apresentados acima correspondem ao VGV potencial aprovado em comitê, e não faz referência à tabela de vendas praticada nos empreendimentos já lançados (correção de INCC do período + gordura).

Projetos por segmento de mercado (%VGV)



■ CVA/HIS/HMP* ■ Médio/Alto Padrão ■ Altíssimo Padrão

Status dos projetos no fundo (% N° projetos)



■ Aprovação ■ Obra ■ Lançamento

*Casa Verde e Amarela | Minha Casa Minha Vida

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Casemiro da Rocha

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP / Médio Padrão

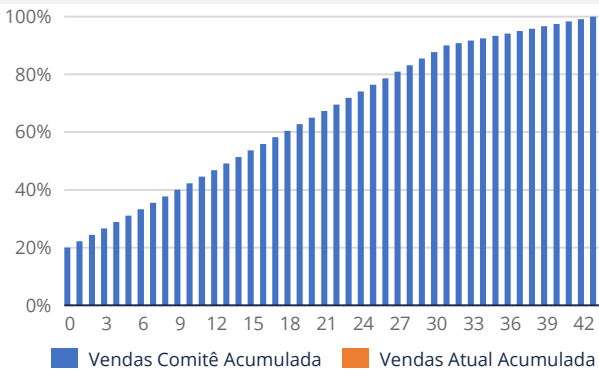
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 37, 57 e 67m²;
- Projeto lançado na 2º quinzena de Outubro/2024.

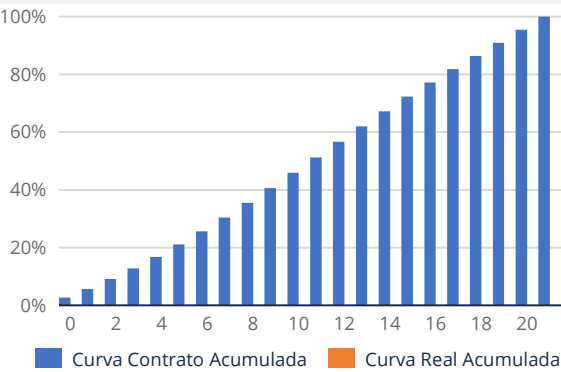
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-21	-	-
Início de Obra	set-22	-	-
Área Privativa	9.831	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.920/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	12.635/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.794/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	19,86%	-	-
Margem	18,39%	-	-
MOIC	1,91x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Casa do Ator

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

Status Atual - Obra

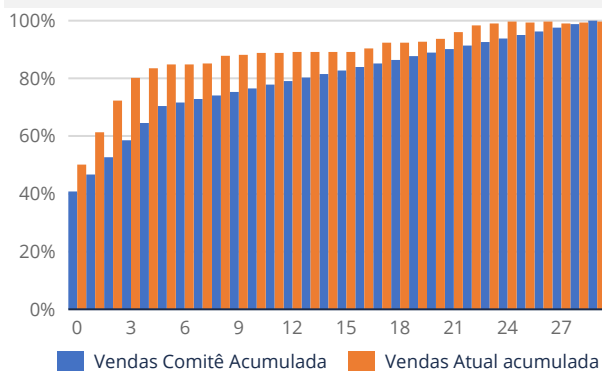
- Apartamentos de 24m²;
- Projeto lançado em Dezembro/2021 com 100% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Outubro/2022, com 90% de avanço de obra.

Acompanhamento Geral

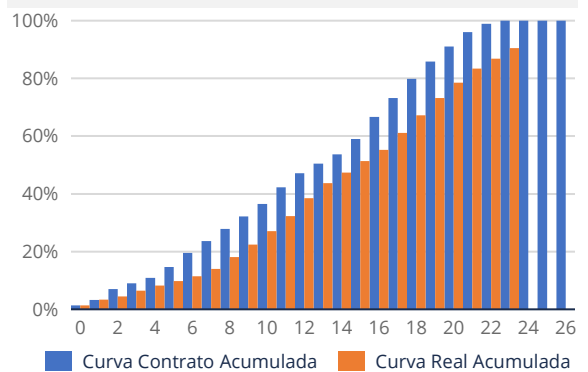
Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	ago-21	dez-21	dez-21
Início de Obra	fev-22	jun-22	out-22
Área Privativa	6.429	8.146	8.146
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.224/m²	5.166/m²	5.961/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.594/m²	11.657/m²	11.400/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.756/m²	14.005/m²	11.400/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	95%	100%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,76%	26,30%	38,66%
Margem	16,60%	17,14%	17,66%
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 - 90%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Klabin 2

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

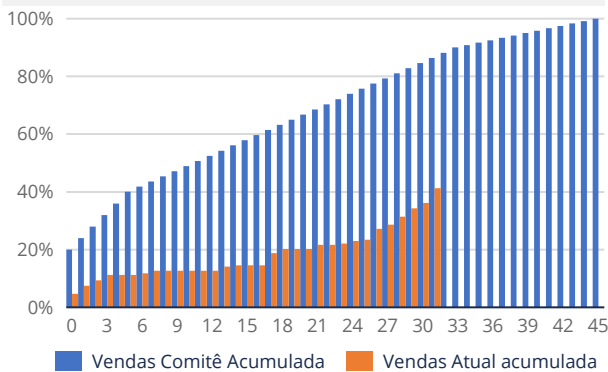
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 24, 140 e 184 m²;
- Projeto lançado em Março/2022 com 41% das unidades vendidas (47% do VGV);
- Obra iniciada em Outubro/2022, com 67% de avanço de obra.

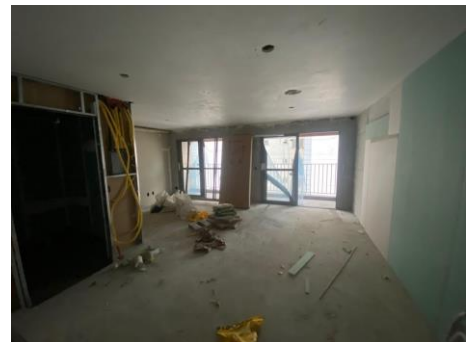
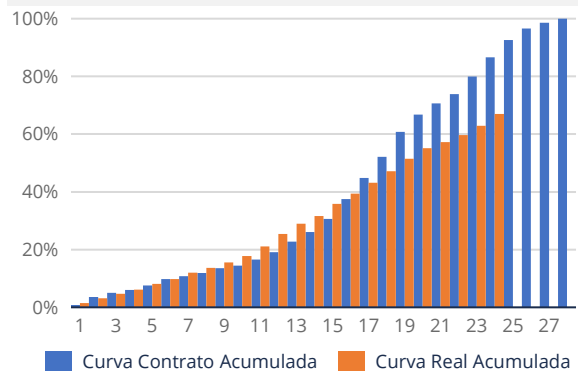
Acompanhamento Geral

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)	5.648/m ²	5.843/m ²	6.150/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.355/m ²	12.552/m ²	12.935/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.817/m ²	14.952/m ²	12.935/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	86%	84%	41%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	19,57%	17,35%	9,22%
Margem	24,41%	18,49%	11,12%
MOIC	1,88x	1,89x	1,45x

Acompanhamento de Vendas - 41%



Acompanhamento de Obra - 67%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

H Vila Mariana

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

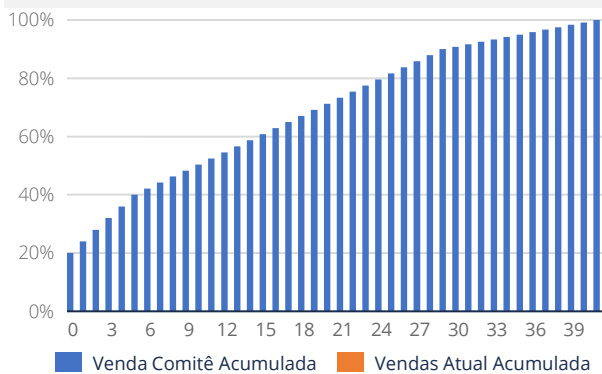
Status Atual - Aprovação

- Unidades de 27 a 32m²;
- Projeto em fase final de aprovação pelos órgãos municipais;
- Lançamento previsto para o 1º Trimestre de 2025.

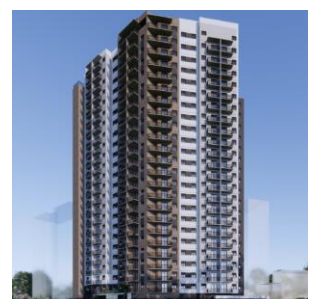
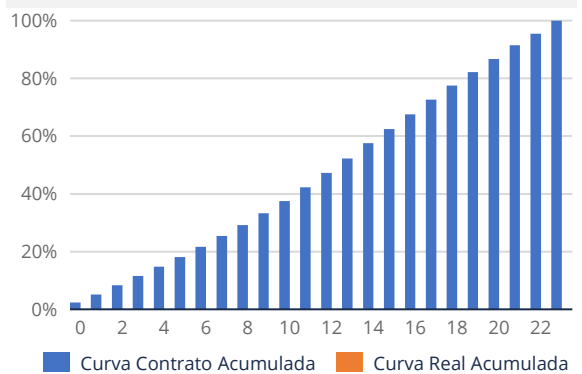
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mai-22	-	-
Início de Obra	nov-22	-	-
Área Privativa	8.457	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.266/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.833/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.356/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	20,03%	-	-
Margem	22,12%	-	-
MOIC	1,78x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Campo Belo

Informações do Projeto

Segmento de mercado HMP

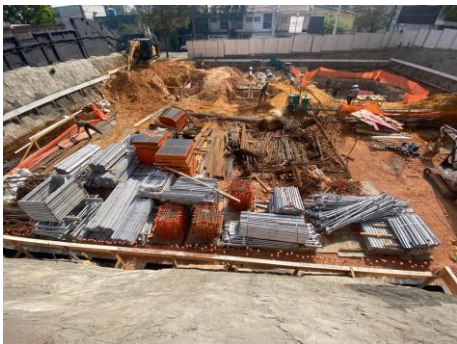
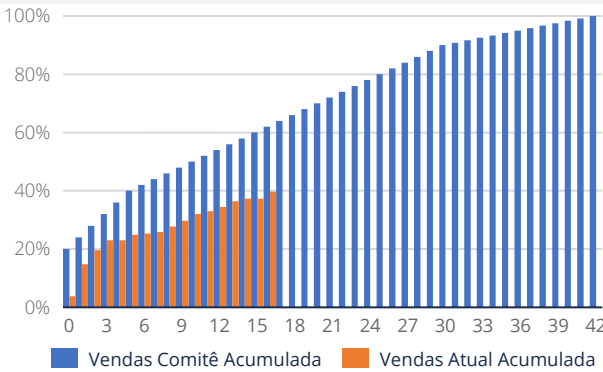
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 40m² a 75m²;
- Projeto lançado em Maio/2023 com 40% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Junho/2024, com 10% de avanço de obra;
- Gatilhos de vendas e obras atingidos.

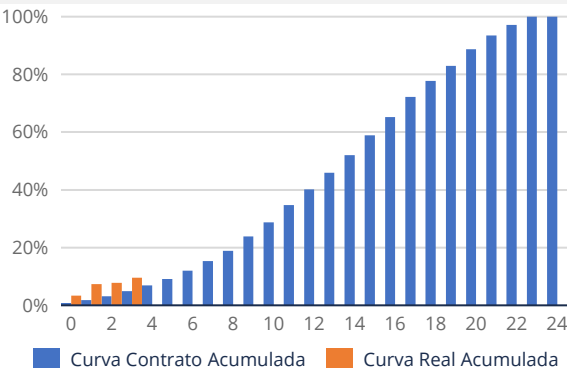
Acompanhamento Geral

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)	4.701/m²	5.138/m²	5.204/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.709/m²	11.750/m²	11.517/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	12.680/m²	12.578/m²	11.517/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	62%	61%	40%
Resultados			
TIR	20,11%	15,30%	11,98%
Margem	21,26%	20,10%	16,84%
MOIC	1,71x	1,82x	1,64x

Acompanhamento de Vendas - 40%



Acompanhamento de Obra - 10%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Marquês de Olinda

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

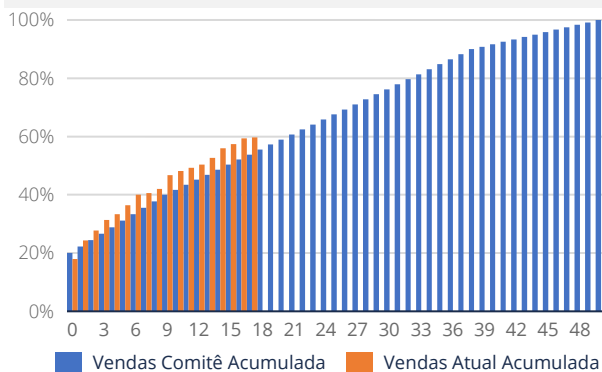
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 43m², 63 a 69m², 75m² e 87m²;
- Projeto lançado em Abril/2023 com 60% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Fevereiro/2024, com 18% de avanço de obra.

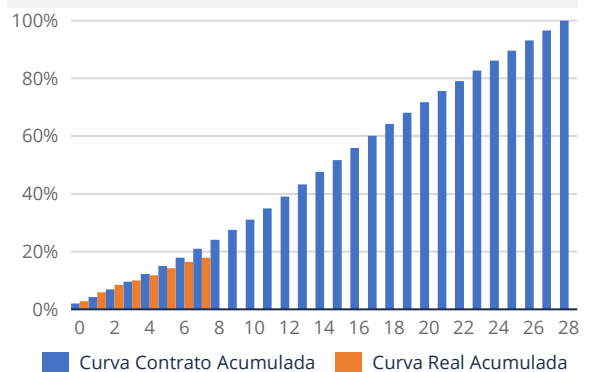
Acompanhamento Geral

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)	3.933/m²	4.460/m²	4.461/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.238/m²	10.311/m²	11.079/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	12.196/m²	11.076/m²	11.079/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	54%	57%	60%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	20,14%	15,52%	20,63%
Margem	24,48%	18,89%	20,49%
MOIC	1,95x	1,73x	2,08x

Acompanhamento de Vendas - 60%



Acompanhamento de Obra - 18%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Butantã

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

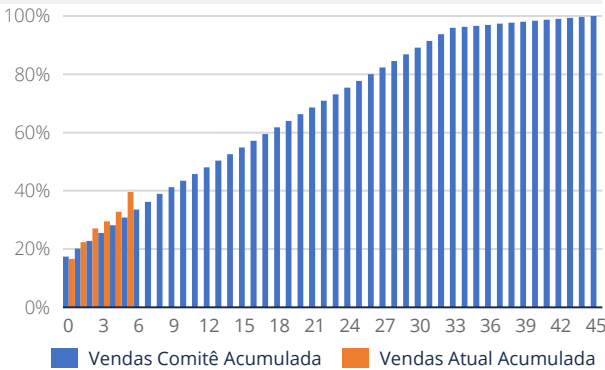
Status Atual - Lançamento

- Apartamentos de 31,5 e 34,7m²;
- Empreendimento lançado em Abril/2024 com 40% de unidades vendidas;
- Início de obra previsto para Dezembro/24.

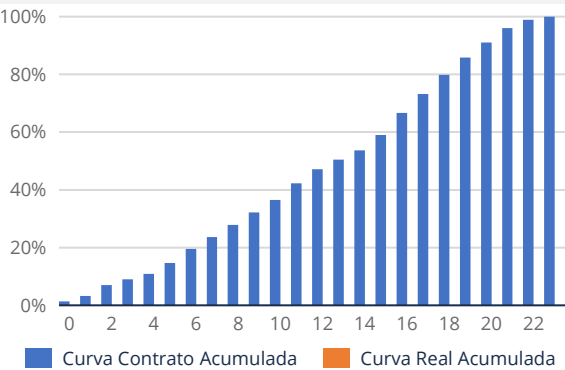
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-24	abr-24	abr-24
Início de Obra	dez-24	dez-24	-
Área Privativa	11.309	11.147	11.147
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.297/m²	4.421/m²	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.737/m²	9.895/m²	9.929/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	10.459/m²	10.318/m²	9.929/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	31%	39%	40%
Resultados			
TIR	27,24%	42,53%	37,27%
Margem	20,78%	21,36%	16,92%
MOIC	1,93x	2,68x	1,97x

Acompanhamento de Vendas - 40%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Renato Paes de Barros

Informações do Projeto

Segmento de mercado Alto Padrão

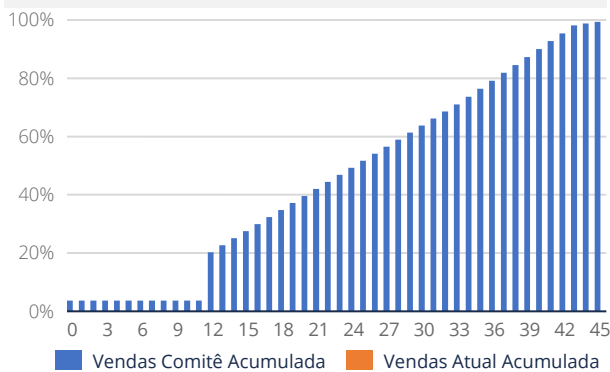
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 473m² a 1.000m²;
- Projeto em fase avançada de aprovação na prefeitura;
- Negociação concluída com inquilinos;
- Demolição do edifício existente prevista para final do 1º semestre de 2025;
- Pré vendas de unidades selecionadas iniciadas.

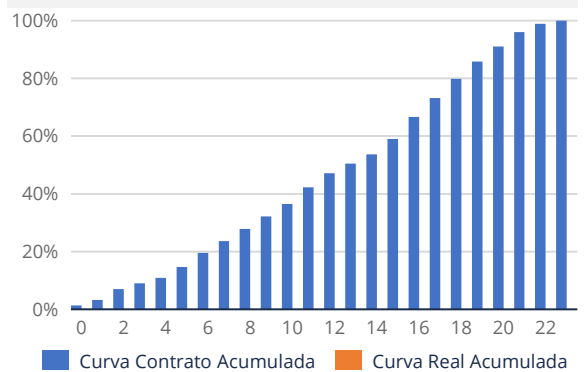
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-24	-	-
Início de Obra	jul-24	-	-
Área Privativa	15.501	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	10.742/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	37.356/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	40.127/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,13%	-	-
Margem	26,06%	-	-
MOIC	2,00x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Butantã I

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

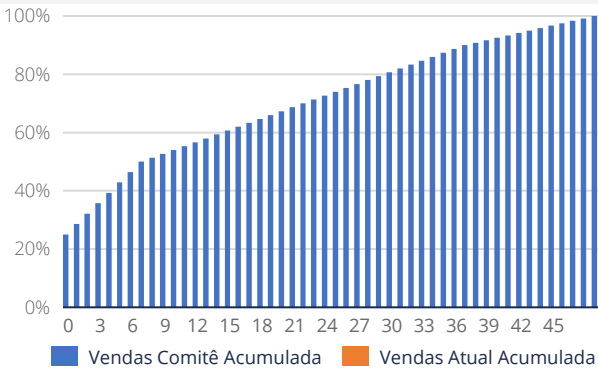
Status Atual - Aprovação

- Projeto aprovado com RI já deferido;
- Previsão de lançamento no 1T/25.

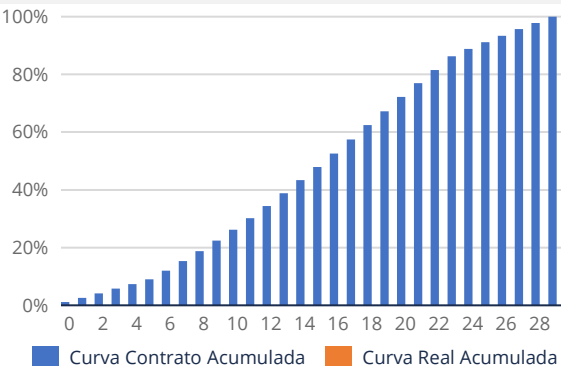
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-24	-	-
Início de Obra	jul-25	-	-
Área Privativa	11.659	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.649/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.254/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.548/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	23,20%	-	-
Margem	14,53%	-	-
MOIC	1,87x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Butantã II

Informações do Projeto

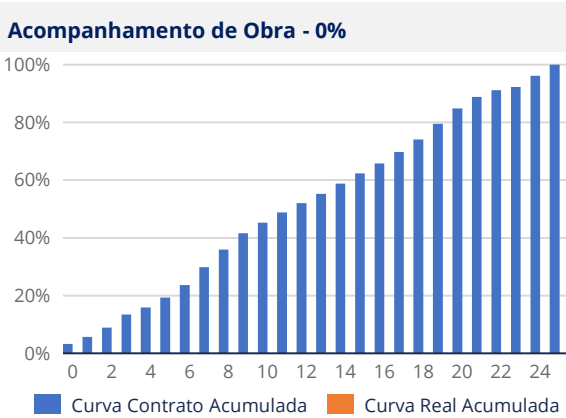
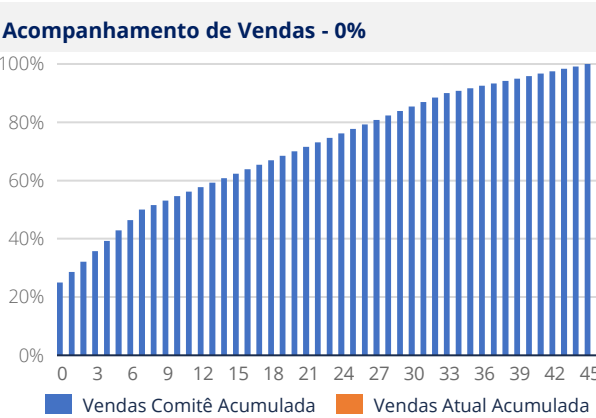
Segmento de mercado HIS

Status Atual - Aprovação

➤ Projeto em due diligence.

Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-25	-	-
Início de Obra	jul-26	-	-
Área Privativa	9.724	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	3.998/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.520/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.788/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	22,92%	-	-
Margem	14,45%	-	-
MOIC	1,74x	-	-



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Emilio Jafet

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

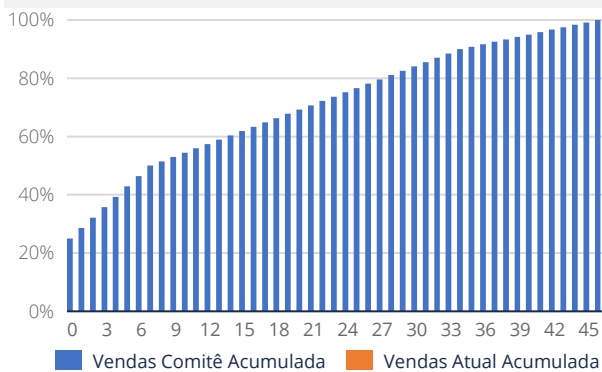
Status Atual - Aprovação

- Projeto em desenvolvimento para protocolo na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T/25.

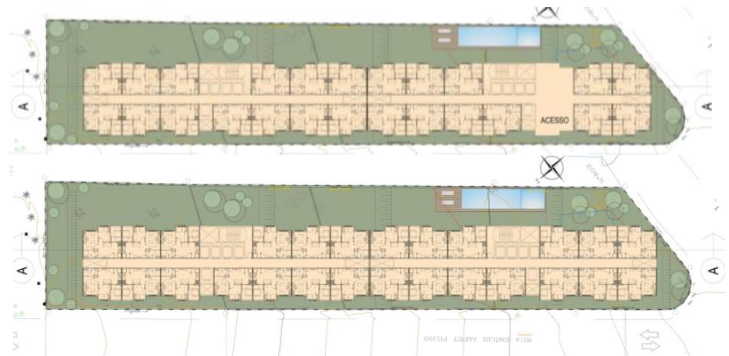
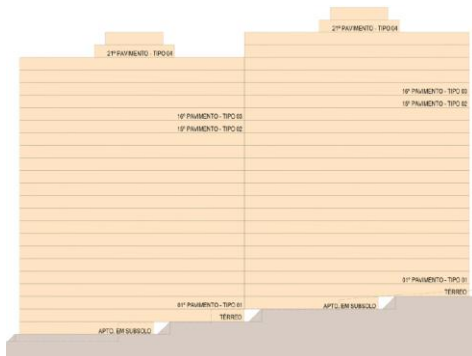
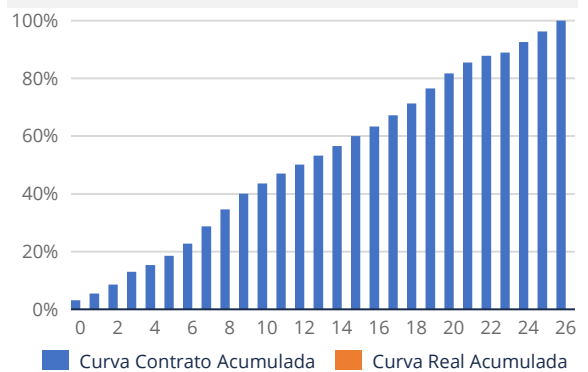
Acompanhamento Geral

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)	3.981/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	6.956/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.204/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	27,48%	-	-
Margem	16,83%	-	-
MOIC	2,14x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Lopes Coutinho

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

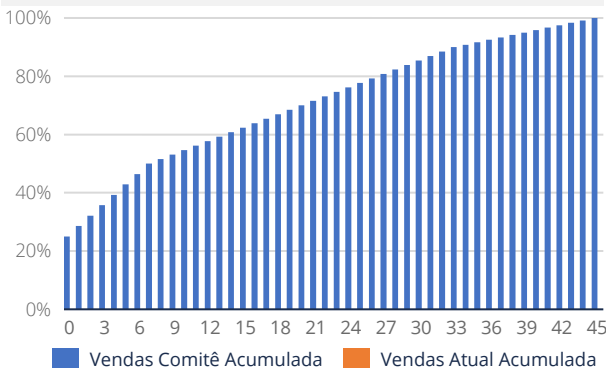
Status Atual - Aprovação

- Projeto em desenvolvimento para protocolo na PMSP;
- Previsão de lançamento no 3T/25.

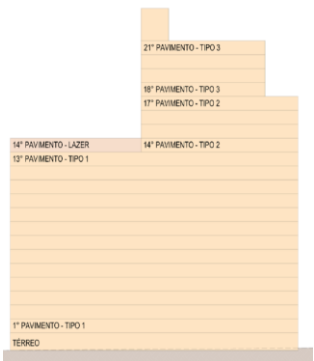
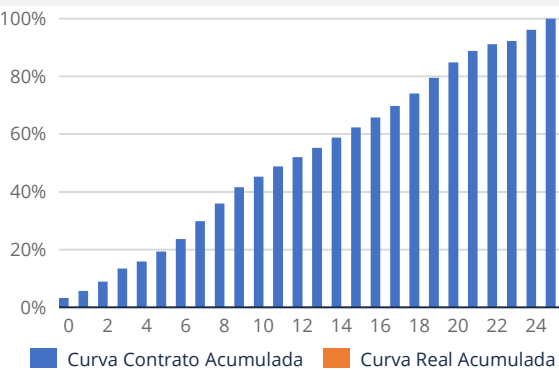
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-25	-	-
Início de Obra	nov-25	-	-
Área Privativa	9.649	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	3.983/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.605/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.876/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,90%	-	-
Margem	14,93%	-	-
MOIC	1,77x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Sabará

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

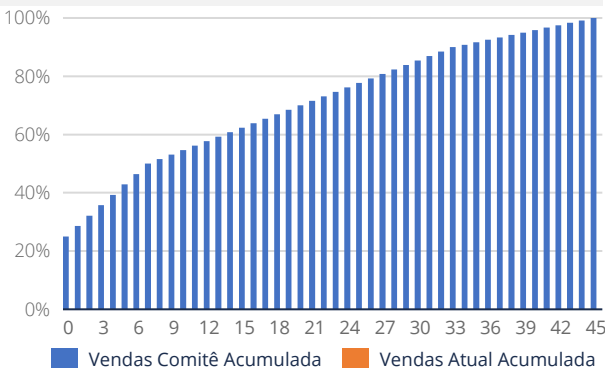
Status Atual - Aprovação

- Projeto em fase avançada de desenvolvimento, já protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 1T/25.

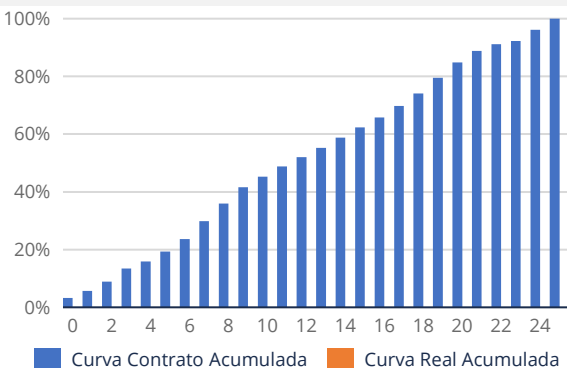
Acompanhamento Geral

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)	4.109/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.389/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.653/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	25,28%	-	-
Margem	17,11%	-	-
MOIC	2,05x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Mourato Coelho

Informações do Projeto

Segmento de mercado Médio Padrão

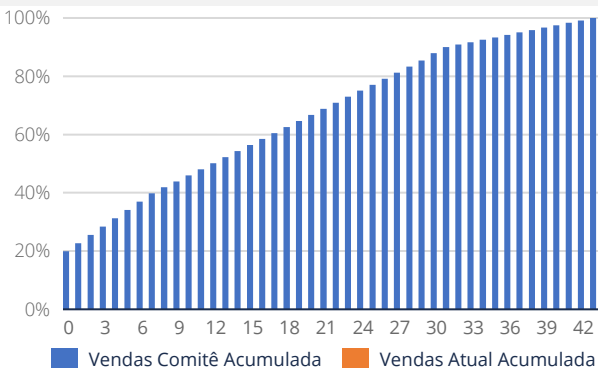
Status Atual - Aprovação

- Projeto em desenvolvimento já protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T/25.

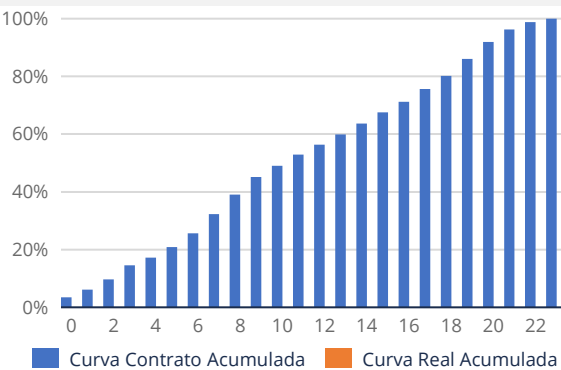
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	abr-25	-	-
Início de Obra	dez-25	-	-
Área Privativa	10.054	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	7.576/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	17.330/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	17.948/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	25,24%	-	-
Margem	20,70%	-	-
MOIC	2,09x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Vila Leopoldina

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

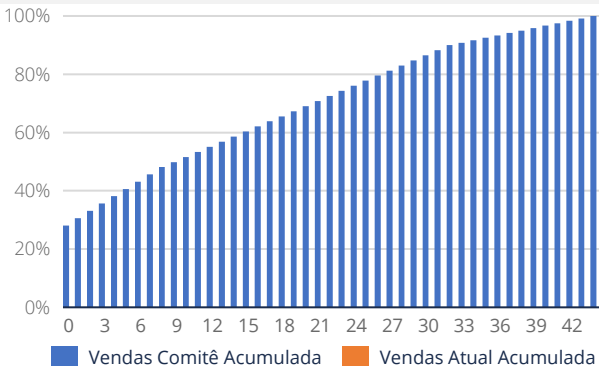
Status Atual - Aprovação

- Processo de aquisição do terreno concluído após homologação do juiz;
- Projeto legal em desenvolvimento, com previsão de protocolo até Dezembro/24;
- Previsão de lançamento no 4T/25.

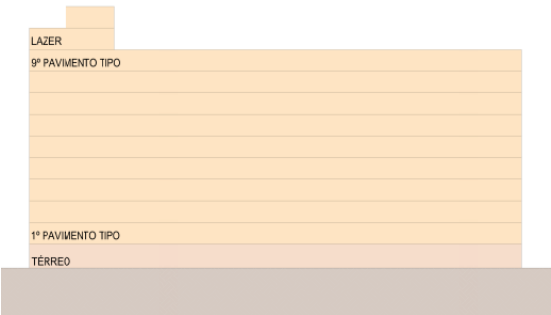
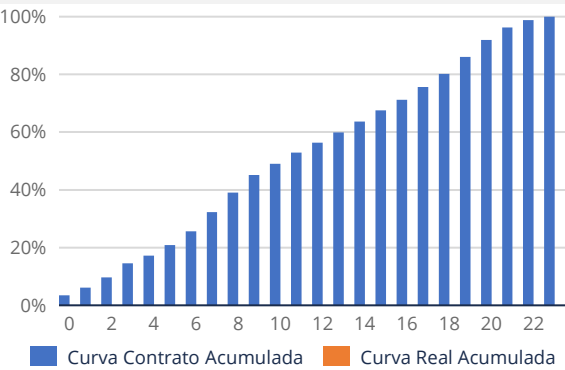
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	set-25	-	-
Início de Obra	jun-26	-	-
Área Privativa	11.825	-	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	4.296/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.169/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	9.233/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	25,29%	-	-
Margem	16,98%	-	-
MOIC	1,91x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



Notícias Institucionais

Investindo de Um Jeito Melhor - RBR

Em 22 de outubro, o **Instituto Sol** realizou seu **Jantar Anual** para comemorar mais um ano de atividades e crescimento, reunindo os jovens, apoiadores e convidados em uma conversa profunda sobre as novidades do Instituto, que, ano após ano, amplia seu impacto positivo na nossa sociedade.

Com a participação de **Laura Muller**, coordenadora do Insper, e **Daniel Barros**, responsável pela área pedagógica da Secretaria de Educação do Estado de São Paulo, com mediação do membro do conselho fiscal, **Raphael Soré**, tivemos uma conversa sobre como a **ampliação do Ensino Técnico na Educação Básica** pode trazer retornos substanciais aos jovens e à sociedade brasileira.

A RBR fica muito feliz de poder acompanhar o crescimento do Instituto Sol em todos os anos desde o início do nosso apoio!



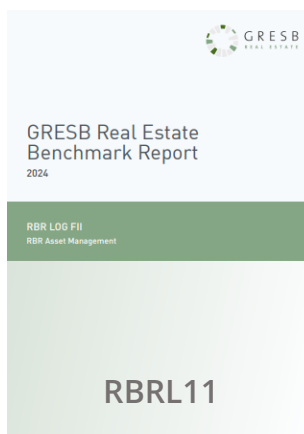
Também em outubro foram divulgados os **resultados do GRESB 2024**, referentes aos dados do ano de 2023, para os nossos fundos RBRP11 e RBRL11. Os resultados da submissão podem ser acessados pelos botões abaixo ou pelo site rbrasset.com.br/esg.



Esse é o **terceiro ano consecutivo** de submissão dos fundos de tijolo da RBR ao GRESB, processo que iniciou com o RBRP11 em 2022. Planejamos continuar expandindo a abrangência do benchmark para outros fundos de Tijolo da gestora, prezando pela melhoria contínua dos nossos produtos com alinhamento aos mais altos padrões internacionais, além de incentivar o **crescimento** da base de entidades imobiliárias reportando para o Benchmark, no Brasil. Atualmente, somente **18 entidades** reportam ao GRESB com alguma relação de investimento com o Brasil, sendo a maior parte entidades estrangeiras, com produtos restritos a investidores internacionais. Em um amplo chamado ao mercado de investimentos imobiliários, **convidamos outros atores do setor a realizar a submissão ao GRESB** como uma maneira de identificar a qualidade de suas práticas e impactos e evoluir na direção dos mais altos padrões existentes.



RBRP11



RBRL11

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

 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;

Repass: 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