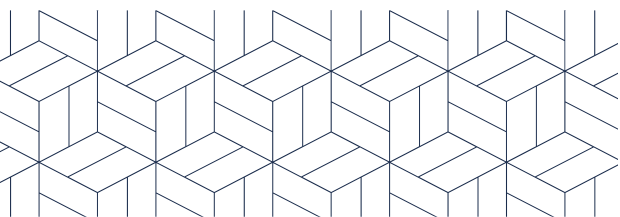


Relatório Gerencial

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Nota do Gestor

O cenário macroeconômico brasileiro segue em um momento de ajustes e desafios, exigindo uma visão estratégica e disciplinada para a gestão de ativos imobiliários. A recente elevação da taxa Selic para 13,25% ao ano reflete a postura do Banco Central no combate à inflação, que, segundo o Boletim Focus, teve sua projeção ajustada para 5,58% em 2025. Esse movimento reflete a necessidade de manter o controle sobre os preços, mesmo em um ambiente de crescimento econômico moderado, com o PIB projetado em 2,03% para este ano.

As condições atuais do mercado têm impacto direto sobre o setor imobiliário, uma vez que o custo do crédito se mantém elevado, impactando incorporadores e compradores que dependem de financiamento. Esse fator pode reduzir o ritmo de novos lançamentos e diminuir a liquidez nas vendas das unidades disponíveis.

Apesar do ambiente desafiador, o mercado imobiliário residencial de São Paulo mantém fundamentos sólidos. Em 2024 foram lançadas 104,4 mil unidades, enquanto as vendas totalizaram 103,3 mil, representando um VGV de R\$ 52,3 bilhões. Os imóveis de dois dormitórios se destacaram, representando 63% das unidades comercializadas no ano. Podemos ver que a cidade continua a ser um dos principais polos econômicos do país, e a demanda estrutural por moradia continua forte, impulsionada pelo crescimento populacional e pelo déficit habitacional, que ainda representa um dos principais desafios do desenvolvimento urbano.

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

Finalizamos o ano de 2024 com a alocação do Fundo IV concluída. A seguir detalharemos os projetos investidos e já em andamento:

Começando pelo **Alcatrazes – Equity Preferencial**, o empreendimento está entregue, 93% vendido e como mencionado no relatório anterior já iniciou a devolução de capital ao fundo.

Separando os empreendimentos já lançados, vamos começar com **Casa do Ator, Butantã, Marquês de Olinda, Campo Belo, Klabin 2 e Casemiro**.

O **Casa do Ator** é o melhor empreendimento do fundo, com 100% das unidades vendidas e obras em fase final. O **Butantã** apresentou uma boa performance de vendas desde o último relatório e encontra-se 47% vendido. É o segundo projeto com o melhor resultado financeiro do fundo, conforme pode ser verificado na tabela "Informações dos Projetos" na página 4 deste relatório.

O **Marquês de Olinda** continua com projeções satisfatórias em seus indicadores financeiros, com 62% das unidades comercializadas e obras seguindo o cronograma pré-estabelecido.

Partindo para os projetos com resultados abaixo do esperado, destacam-se o **Campo Belo** e **Klabin 2**. O **Campo Belo** já teve suas obras iniciadas e requer atenção nas vendas, pois está com uma velocidade de vendas abaixo do esperado e encontra-se 43% vendido. Próximo da entrega com previsão para maio/25, o **Klabin 2**, com 45% das unidades vendidas também é um empreendimento que devido à grande concorrência na região está com uma performance de vendas aquém do desejado. Para os dois empreendimentos estamos buscando alternativas que possam mitigar esse cenário e acelerar as vendas.

No final de outubro de 2024 lançamos o **Casemiro da Rocha**, localizado também em uma região com grande oferta. Até o momento as vendas têm sido satisfatórias, com 27% das unidades comercializadas. A decisão de ajustar o produto parece ter sido acertada, refletida na média de 15 unidades vendidas por mês nos últimos meses, indicando uma boa absorção do projeto pelo mercado até o momento.

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		CNPJ
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM		350.000.000		36.642.275/0001-76

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Nota do Gestor

Já o **H Vila Mariana** está com previsão de lançamento em mar/25. O plantão de vendas já foi aberto e a temperatura parece estar boa, com muitas visitas e pastas de clientes interessados. No próximo relatório traremos informações mais detalhadas sobre sua performance.

Sobre o **Renato Paes de Barros**, conforme informado no último relatório iniciamos as pré-vendas, com o objetivo de reduzir a exposição de capital, e até o momento quatro unidades foram comercializadas. A previsão de início das obras é 3T25.

Quanto aos últimos investimentos confirmados, no segmento econômico e financiamento via crédito associativo temos o **Joaquim Seabra, Sabará, Lopes Coutinho, Emílio Jafet, Butantã 2** e **Vila Leopoldina 2**; e no segmento econômico/médio padrão temos o **Guaramomis, Mourato Coelho** e **Cardeal Arcoverde**.

Destaque para o **Joaquim Seabra**, com plantão de vendas aberto, temperatura boa e previsão de lançamento em mar/25. Nos próximos relatórios traremos informações mais detalhadas sobre sua performance.

Os demais projetos encontram-se em desenvolvimento e em aprovação na prefeitura, com exceção do **Butantã 2** e **Cardeal Arcoverde** que ainda estão em fase de diligência. O cronograma de lançamento de cada um pode ser visto no detalhe 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 13,23% a.a., múltiplo de 1,89x e um lucro estimado de R\$ 248,12 milhões. O que equivale a uma rentabilidade de IPCA + 6,97% a.a. no período. Tais resultados são equivalentes a uma rentabilidade de 14,85% a.a. quando comparado a investimentos sujeitos à tributação.

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

\$ Números Relevantes do Fundo



Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor

Lucro Líquido*
R\$248,12 mm
TIR Nominal (% a.a.)*
13,23%
Múltiplo (MOIC)*
1,89x
TIR Real (% a.a.)*
IPCA + 6,97%

Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a **14,85%** 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	11,76%	19,23%	1,8x
Casa do Ator	Econômico	4T21	1T25	71,70	38,23%	18,00%	2,1x
Klabin 2	Médio Padrão	1T22	1T25	172,50	8,60%	10,67%	1,4x
H Vila Mariana	Econômico	1T25	2T27	140,10	8,15%	15,95%	1,6x
Campo Belo	Econômico	2T23	2T26	91,20	11,50%	15,72%	1,6x
Marquês de Olinda	Médio Padrão	2T23	2T26	220,25	20,35%	20,97%	2,1x
Equity preferencial Alcatrazes	Médio Padrão	2T21	4T24	-	18,61%	36,99%	1,4x
Butantã	Econômico	2T24	4T26	115,91	29,54%	15,30%	1,8x
Renato Paes de Barros	Alto Padrão	3T25	4T27	603,17	23,49%	30,52%	2,6x
Sabarã	Econômico	2T25	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
Emilio Jafet	Econômico	3T25	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	4T25	2T28	108,48	25,29%	16,98%	1,9x
Guaramomis	Econômico	4T25	3T28	243,69	26,52%	27,48%	2,5x

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

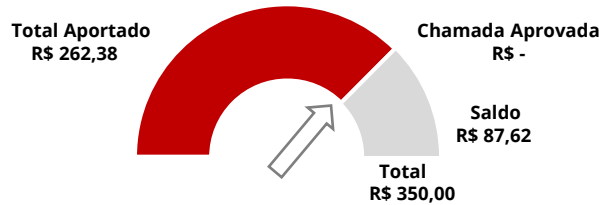
FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa Aprovada	Recursos Alocados
Casemiro da Rocha	60,00%	15,82	15,8 3,2 4,0
Casa do Ator	75,00%	12,90	12,9 2,8
Klabin 2	50,00%	22,42	22,4 4,0
H Vila Mariana	65,00%	22,34	21,5 2,2
Campo Belo	70,00%	19,07	18,4
Marquês de Olinda	45,00%	25,52	22,9
Equity preferencial Alcatrazes	100,00%	20,00	20,0
Butantã	70,00%	18,21	13,5 1,9
Renato Paes de Barros	40,00%	62,82	62,8 5,5 -0,6
Sabarã*	70,00%	12,55	
Butantã 1*	70,00%	14,92	
Butantã 2*	70,00%	13,23	
Lopes Coutinho*	70,00%	13,26	
Emilio Jafet*	70,00%	17,85	
Mourato Coelho	60,00%	34,89	12,6 7,1
Vila Leopoldina	50,00%	10,59	1,3 -3,9
Guaramomis	60,00%	26,86	11,0 16,2
Total		363,24	

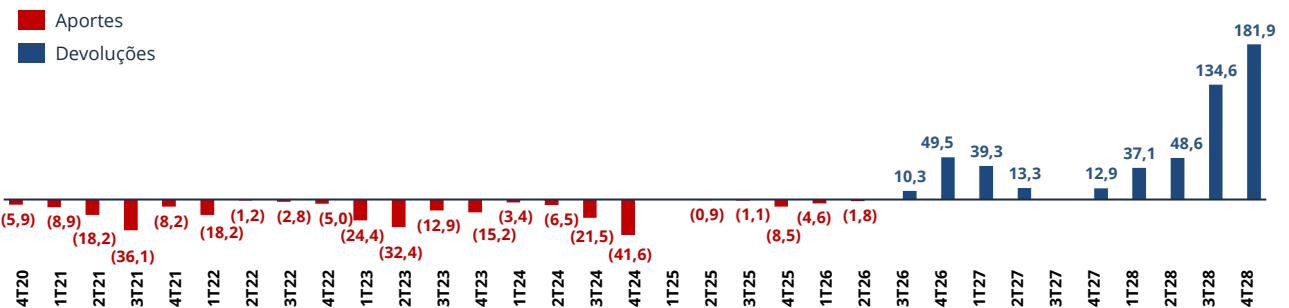
*Os 5 projetos fazem parte de um Equity Pool em parceria com o incorporador, com uma exposição total estimada em R\$ 50,3MM.

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



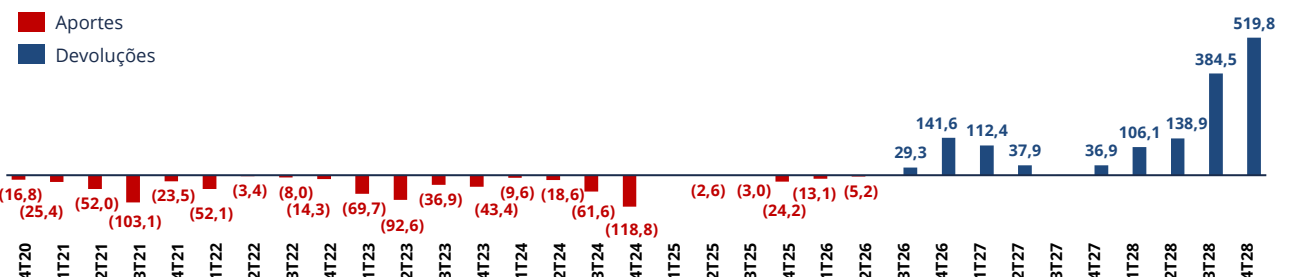
Total Aportado até a data base: R\$ 262,38
Chamada Aprovada jan-25 e fev-25: R\$ -

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.

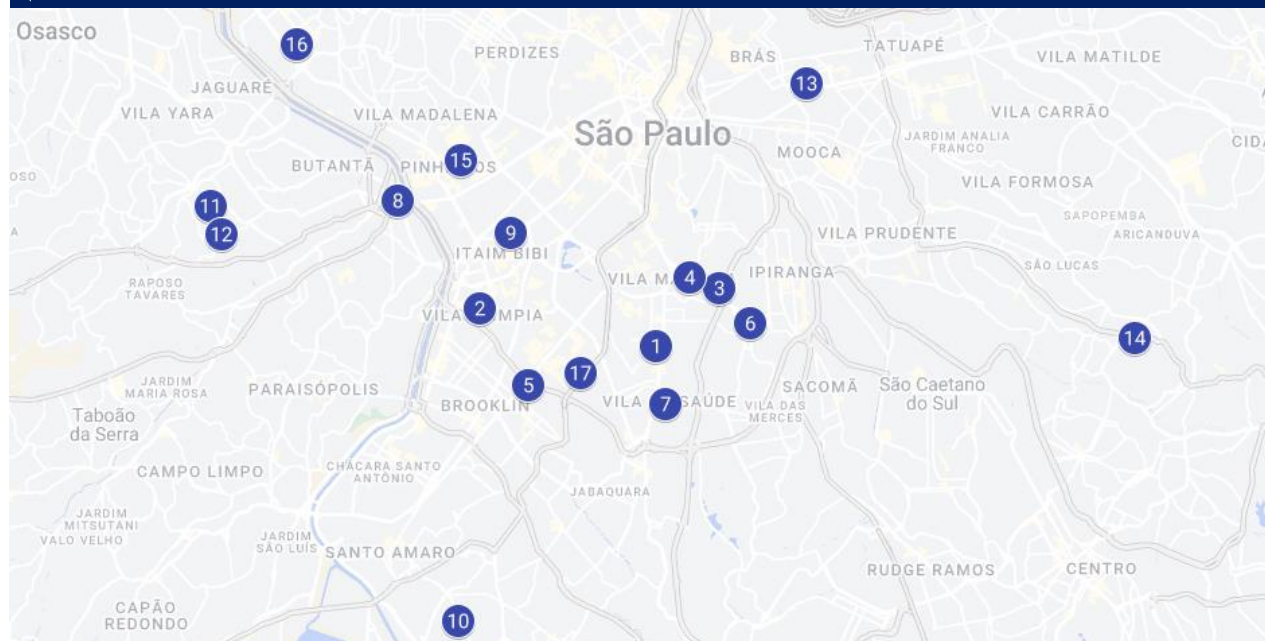
Fluxo de caixa projetado do fundo para cada 1mm subscrito (R\$ milhares)



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

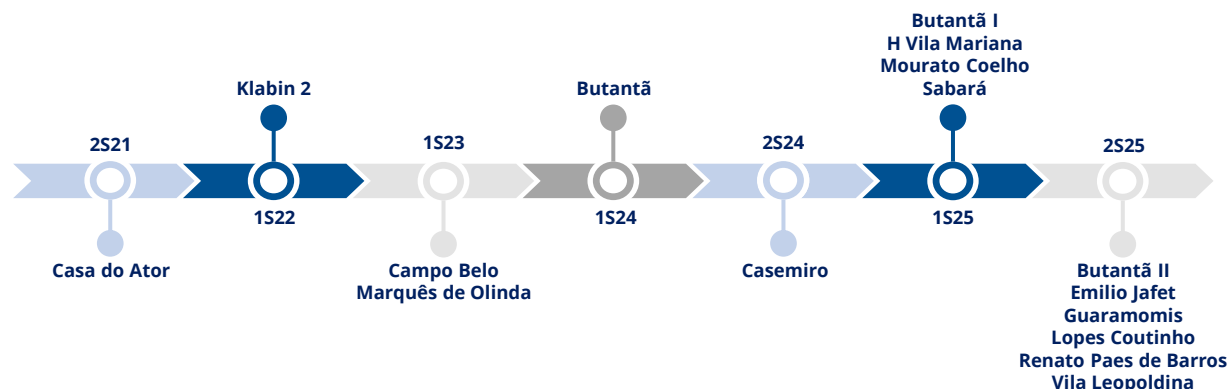
Portfólio de Projetos por Localização



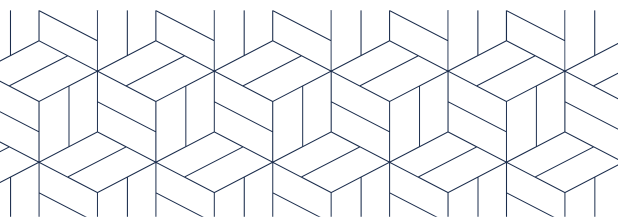
Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço

	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	Sabarã	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
17	Guaramomis	Planalto Paulista	Alameda dos Guaramomis, 740

Cronograma de lançamento



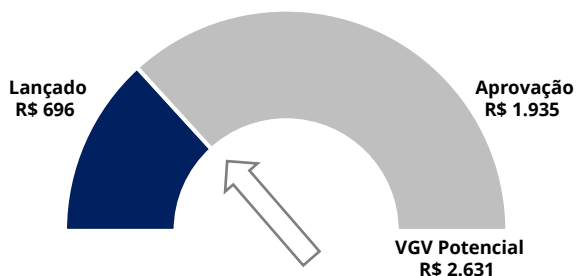
Portfólio



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

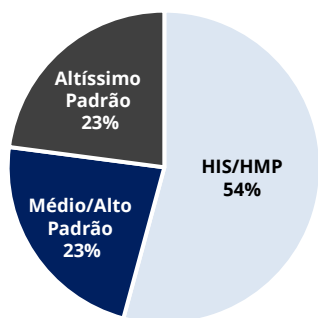
Dezembro 2024 | Relatório Anual

Total de Lançamentos (VGV R\$ MM)



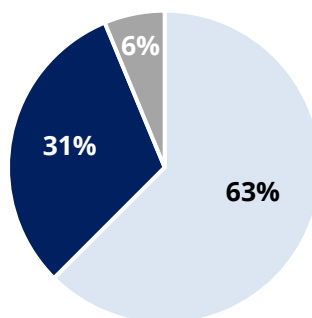
*Os valores apresentados acima correspondem ao VGV potencial aprovado em comitê, e não faz referência à tabela de vendas praticada nos empreendimentos já lançados (correção de INCC do período + gordura).

Projetos por segmento de mercado (%VGV)



■ 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

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Casemiro da Rocha

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP / Médio Padrão

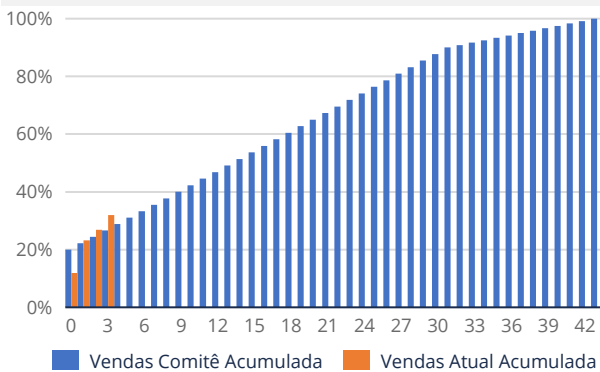
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 37, 57 e 67m²;
- Projeto lançado em Outubro/2024 com 27% das unidades vendidas;
- Previsão de início de obra no 2T25.

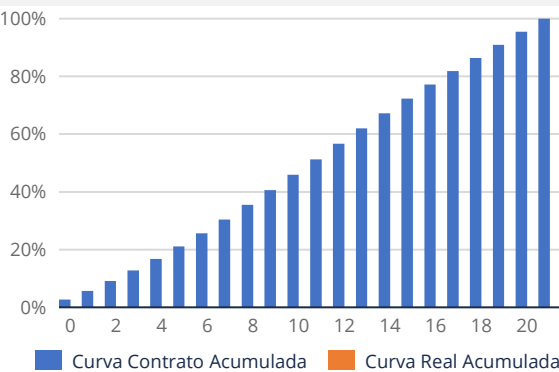
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-21	out-24	out-24
Início de Obra	set-22	abr-25	-
Área Privativa	9.831	14.654	14.654
Custo de Obra (corrigido até a data base)	6.019/m²	4.634/m²	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	12.635/m²	10.963/m²	11.128/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.041/m²	11.223/m²	11.128/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	24%	19%	27%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	19,86%	11,62%	11,76%
Margem	18,39%	19,79%	19,23%
MOIC	1,91x	1,72x	1,83x

Acompanhamento de Vendas - 27%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Casa do Ator

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

Status Atual - Obra

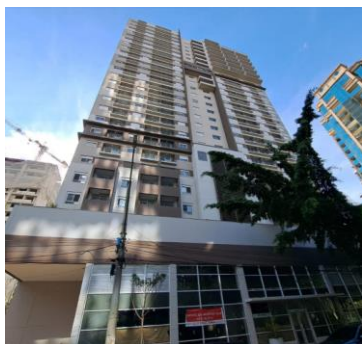
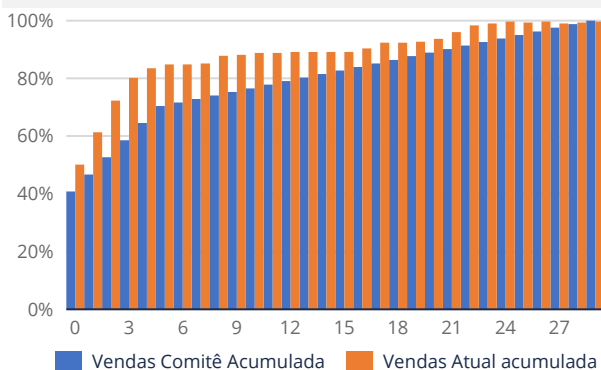
- Apartamentos de 24m²;
- Projeto lançado em Dezembro/2021 com 100% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Outubro/2022, com 98% de avanço de obra.

Acompanhamento Geral

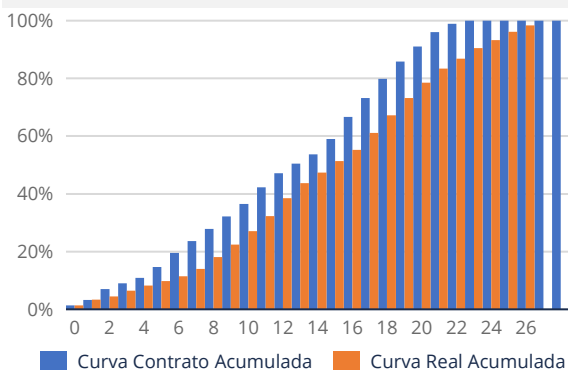
Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	ago-21	dez-21	dez-21
Início de Obra	fev-22	jun-22	out-22
Área Privativa	6.429	8.146	8.146
Custo de Obra (corrigido até a data base)	5.311/m ²	5.252/m ²	6.019/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.594/m ²	11.657/m ²	11.374/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.003/m ²	14.239/m ²	11.374/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	95%	100%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,76%	26,30%	38,23%
Margem	16,60%	17,14%	18,00%
MOIC	1,69x	1,92x	2,12x

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

Acompanhamento de Vendas - 100%



Acompanhamento de Obra - 98%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Klabin 2

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

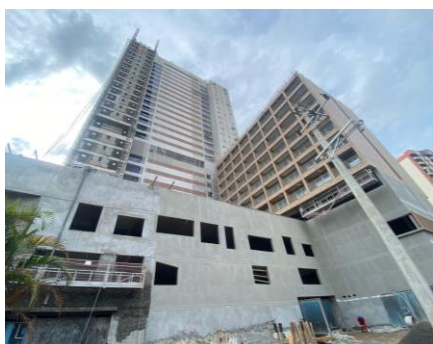
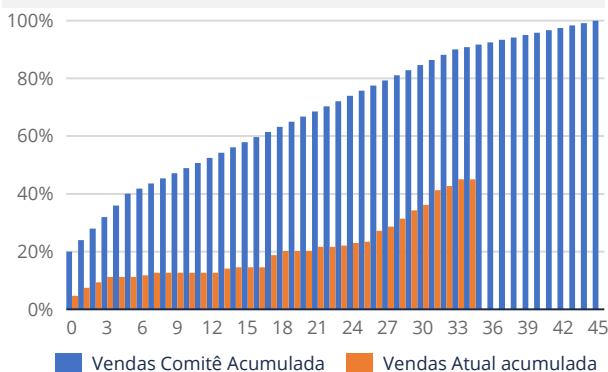
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 24, 140 e 184 m²;
- Projeto lançado em Março/2022 com 45% das unidades vendidas (52% do VGV);
- Obra iniciada em Outubro/2022, com 79% de avanço de obra.

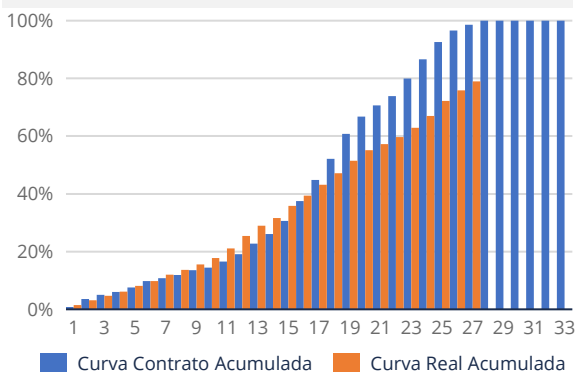
Acompanhamento Geral

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)	5.742/m²	5.941/m²	6.323/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.355/m²	12.552/m²	12.880/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	16.081/m²	15.202/m²	12.880/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	91%	89%	45%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	19,57%	17,35%	8,60%
Margem	24,41%	18,49%	10,67%
MOIC	1,88x	1,89x	1,43x

Acompanhamento de Vendas - 45%



Acompanhamento de Obra - 79%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

H Vila Mariana

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

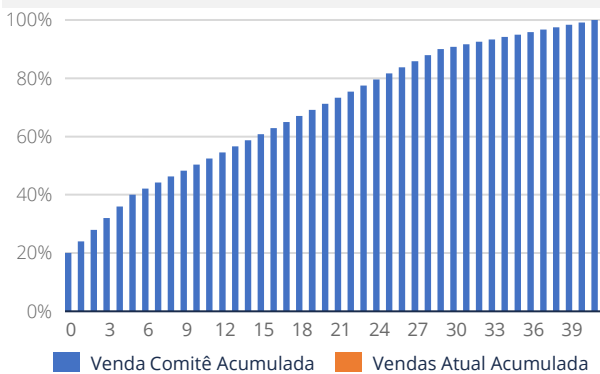
Status Atual - Aprovação

- Unidades de 27 a 32m²;
- Projeto aprovado na PMSP;
- Stand de vendas aberto e lançamento previsto para Março de 2025.

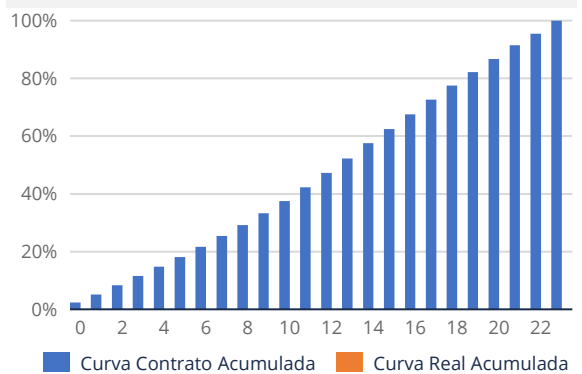
Acompanhamento Geral

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)	5.354/m ²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.833/m ²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.596/m ²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	-	-	-
Resultados			
TIR	20,03%	-	-
Margem	22,12%	-	-
MOIC	1,78x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Campo Belo

Informações do Projeto

Segmento de mercado HMP

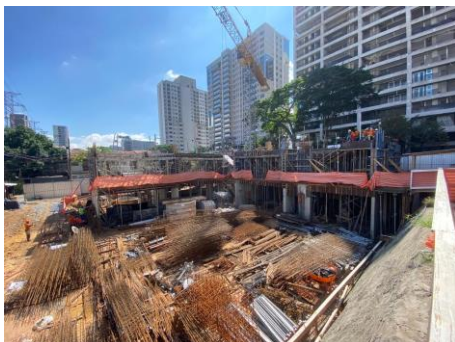
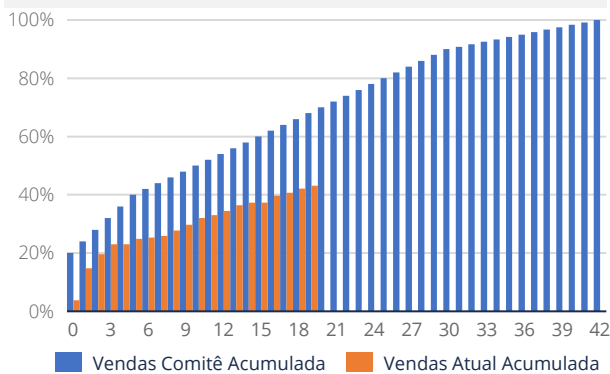
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 40m² a 75m²;
- Projeto lançado em Maio/2023 com 43% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Junho/2024, com 15% de avanço de obra.

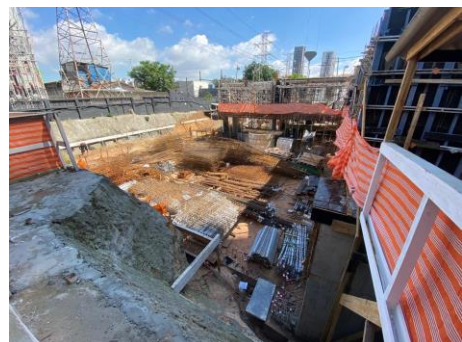
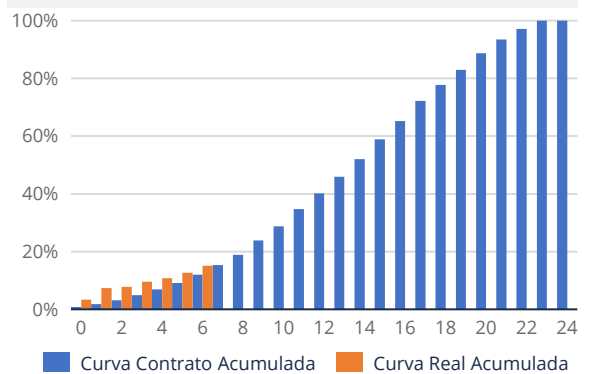
Acompanhamento Geral

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)	4.780/m ²	5.224/m ²	5.257/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.709/m ²	11.750/m ²	11.500/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	12.892/m ²	12.788/m ²	11.500/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	68%	66%	43%
Resultados			
TIR	20,11%	15,30%	11,50%
Margem	21,26%	20,10%	15,72%
MOIC	1,71x	1,82x	1,63x

Acompanhamento de Vendas - 43%



Acompanhamento de Obra - 15%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Marquês de Olinda

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

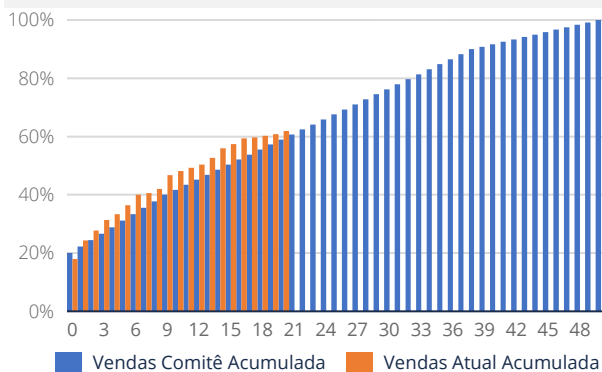
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 43m², 63 a 69m², 75m² e 87m²;
- Projeto lançado em Abril/2023 com 62% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Fevereiro/2024, com 25% de avanço de obra.

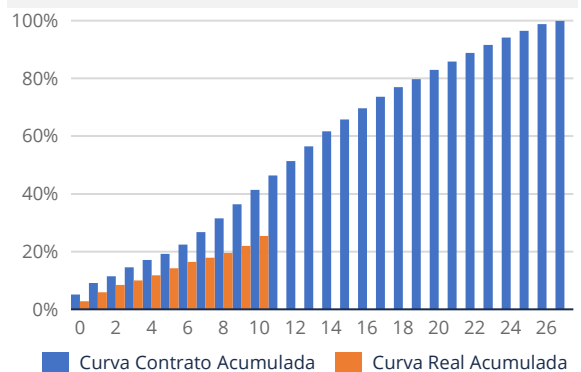
Acompanhamento Geral

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)	3.998/m²	4.535/m²	4.535/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)	12.400/m²	11.261/m²	11.079/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	59%	62%	62%
Resultados			
TIR	20,14%	15,52%	20,35%
Margem	24,48%	18,89%	20,97%
MOIC	1,95x	1,73x	2,12x

Acompanhamento de Vendas - 62%



Acompanhamento de Obra - 25%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Butantã

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

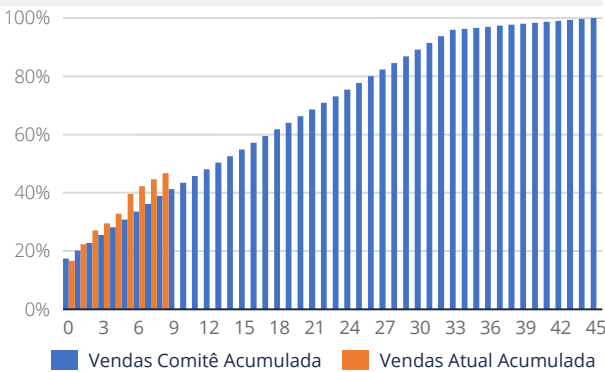
Status Atual - Lançamento

- Apartamentos de 31,5 e 34,7m²;
- Empreendimento lançado em Abril/2024 com 47% de unidades vendidas;
- Obra iniciada em Dezembro/2024, com 24% de avanço de obra.

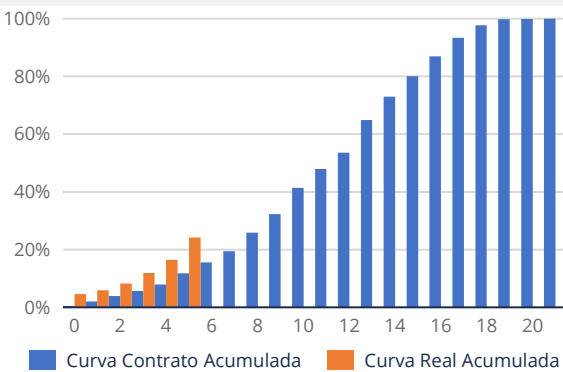
Acompanhamento Geral

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)	4.368/m²	4.495/m²	4.310/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.737/m²	9.895/m²	9.924/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	10.634/m²	10.490/m²	9.924/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	39%	46%	47%
Resultados			
TIR	27,24%	42,53%	29,54%
Margem	20,78%	21,36%	15,30%
MOIC	1,93x	2,68x	1,78x

Acompanhamento de Vendas - 47%



Acompanhamento de Obra - 24%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Renato Paes de Barros

Informações do Projeto

Segmento de mercado Alto Padrão

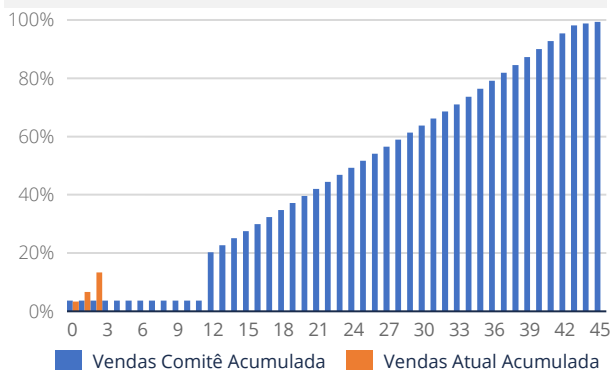
Status Atual - Aprovação

- Apartamentos de 473m² a 1.000m²;
- Projeto em fase avançada de aprovação na prefeitura;
- Negociação concluída com inquilinos;
- Demolição do edifício existente prevista para iniciar em Março de 2025;
- 4 unidades comercializadas (pré vendas).

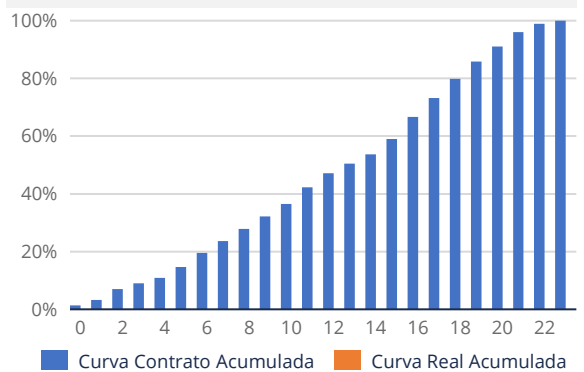
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-24	abr-25	-
Início de Obra	jul-24	jul-25	-
Área Privativa	15.501	17.303	-
Custo de Obra (corrigido até a data base)	10.921/m²	12.151/m²	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	37.356/m²	42.040/m²	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	40.797/m²	43.661/m²	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	4%	27%	13%
Resultados			
TIR	26,13%	20,88%	-
Margem	26,06%	29,87%	-
MOIC	2,00x	2,39x	-

Acompanhamento de Vendas - 13%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Sabará

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

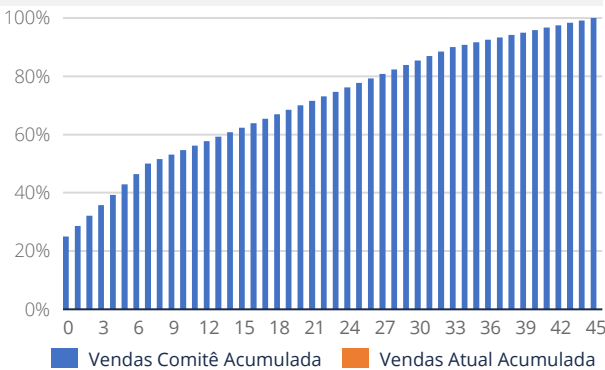
Status Atual - Aprovação

- Projeto protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T25.

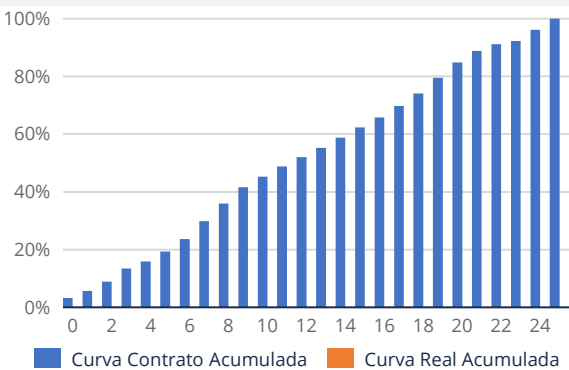
Acompanhamento Geral

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)	4.177/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.389/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.780/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	25,28%	-	-
Margem	17,11%	-	-
MOIC	2,05x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Butantã I

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

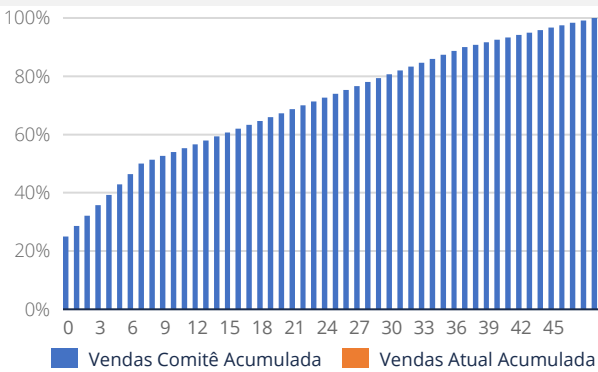
Status Atual - Aprovação

- Projeto aprovado com RI já deferido;
- Stand de vendas aberto;
- Previsão de lançamento em Março de 2025.

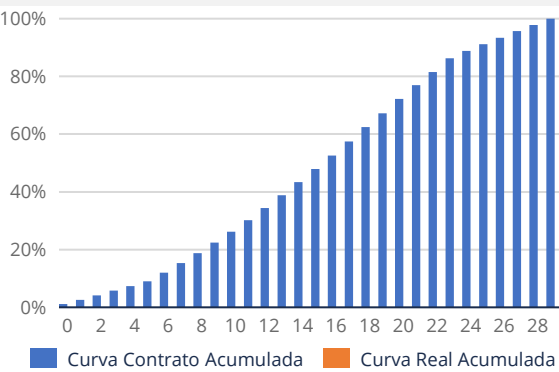
Acompanhamento Geral

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)	4.727/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.254/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.691/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	29%	-	-
Resultados			
TIR	23,20%	-	-
Margem	14,53%	-	-
MOIC	1,87x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Butantã II

Informações do Projeto

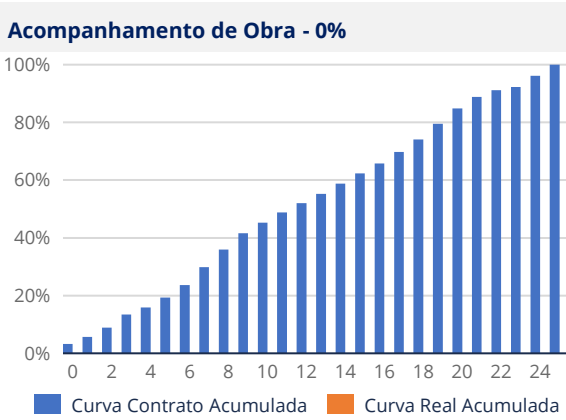
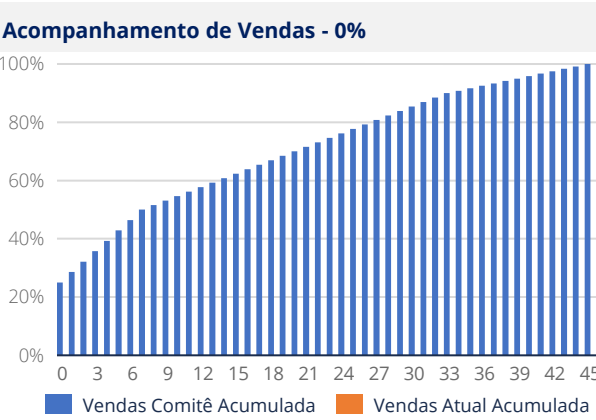
Segmento de mercado HIS

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)	4.065/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.520/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.918/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

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Lopes Coutinho

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

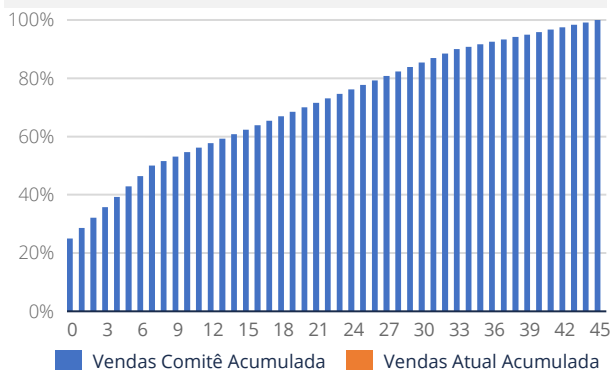
Status Atual - Aprovação

- Projeto protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 3T25.

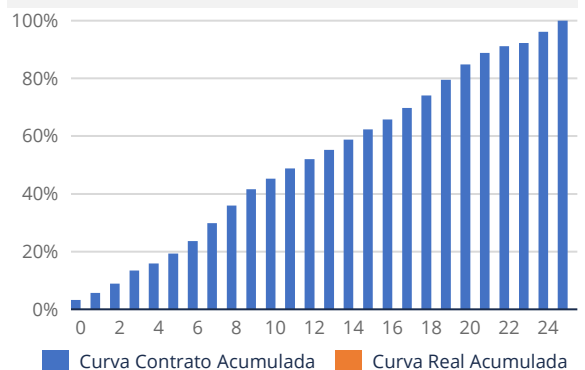
Acompanhamento Geral

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)	4.049/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	7.605/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.007/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	23,90%	-	-
Margem	14,93%	-	-
MOIC	1,77x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Emilio Jafet

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

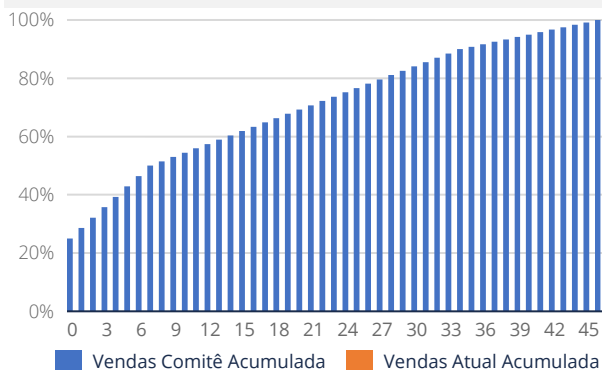
Status Atual - Aprovação

- Projeto protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 3T25.

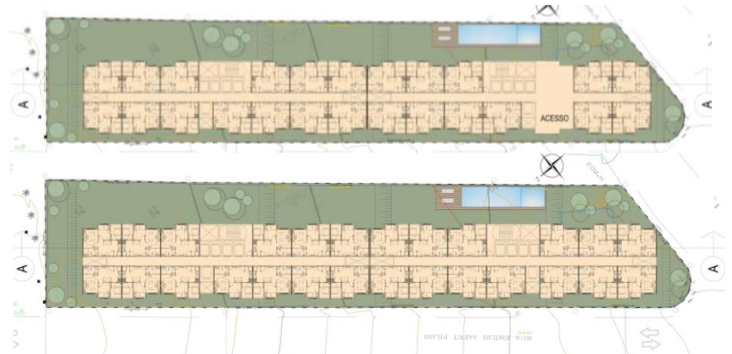
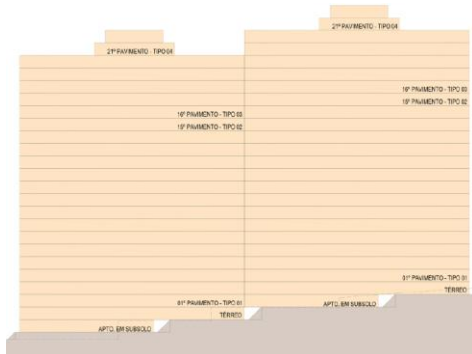
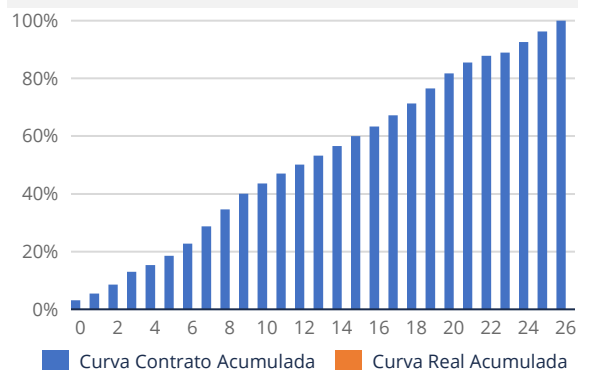
Acompanhamento Geral

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)	4.048/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	6.956/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	7.324/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

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Mourato Coelho

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

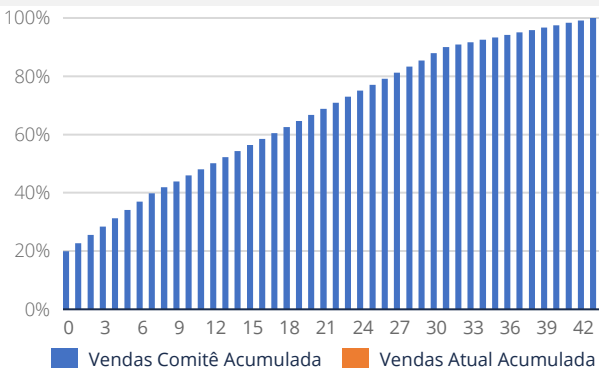
Status Atual - Aprovação

- Projeto protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 2T25.

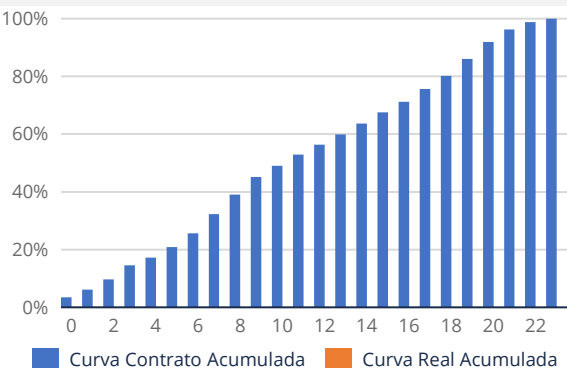
Acompanhamento Geral

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)	7.702/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	17.330/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	18.247/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	25,24%	-	-
Margem	20,70%	-	-
MOIC	2,09x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Vila Leopoldina

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS

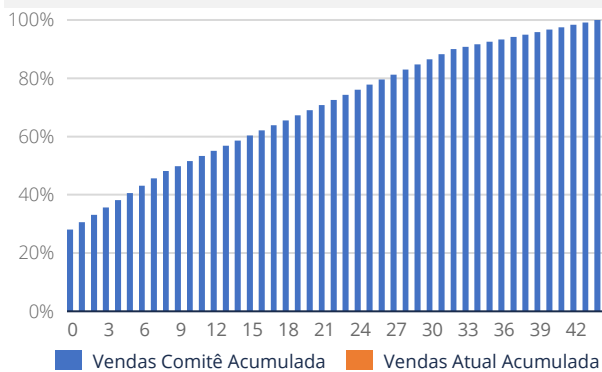
Status Atual - Aprovação

- Projeto protocolado na PMSP;
- Previsão de lançamento no 4T25.

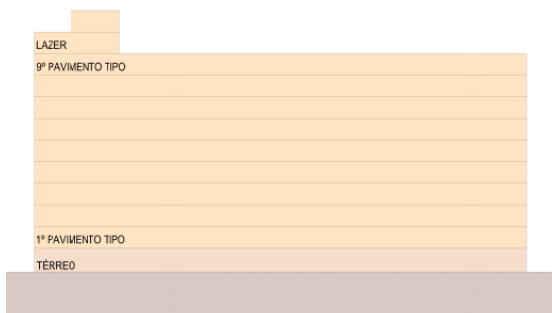
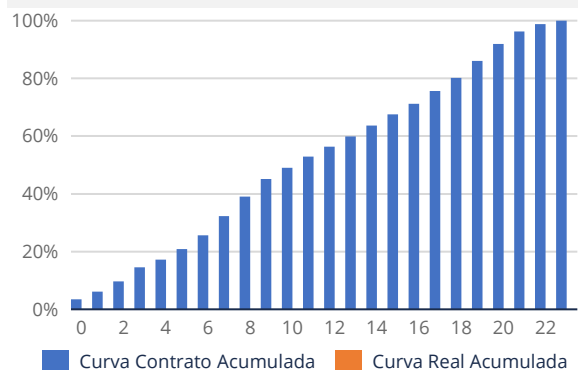
Acompanhamento Geral

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)	4.367/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.169/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	9.387/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%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

Portfolio de Projetos

Guaramomis

Informações do Projeto

Segmento de mercado HIS / HMP

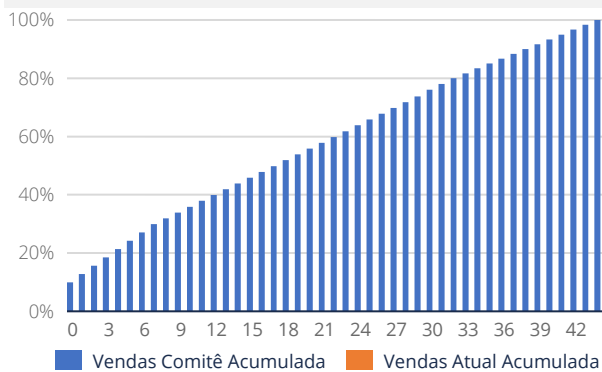
Status Atual - Aprovação

- Projeto legal em desenvolvimento, com previsão de protocolo até Fevereiro de 2025;
- Previsão de lançamento no 4T25.

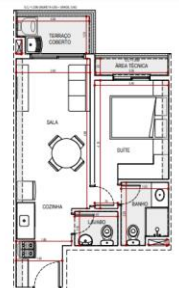
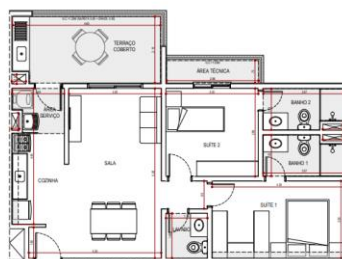
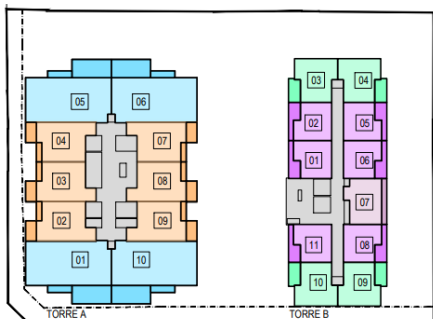
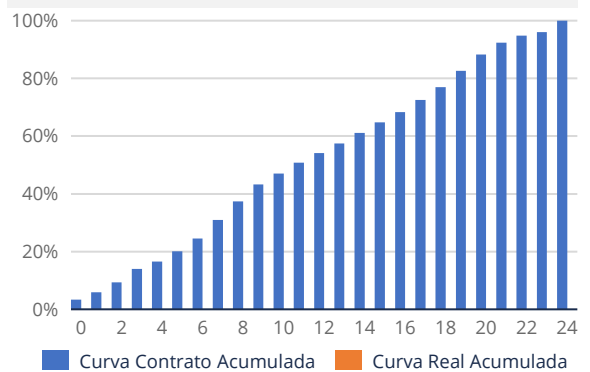
Acompanhamento Geral

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)	5.055/m²	-	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	13.109/m²	-	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	13.614/m²	-	-
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais (%)	-	-	-
Resultados			
TIR	26,52%	-	-
Margem	27,48%	-	-
MOIC	2,47x	-	-

Acompanhamento de Vendas - 0%



Acompanhamento de Obra - 0%



FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual



2024



Certificação **LEED Gold O+M**, para o Centro Empresarial **Mario Garnero**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**

Fevereiro

A RBR participou da 4ª edição do evento da comunidade **You Win**



Março

A RBR recebeu a equipe do escritório **Machado Meyer Advogados** para o primeiro **Treinamento de Compliance**

A RBR começou a apoiar a **Fundação Estudar** e o **Todos Pela Educação**

Abril

A RBR recebeu a equipe do escritório **Cescon Barriau** para o segundo **Treinamento de Compliance**

A RBR publicou o **Relatório Anual de Sustentabilidade 2023** da empresa [Clique aqui para acessar o relatório](#)

Maio

A RBR concluiu a submissão ao **GRESB** do **RBR Log (RBRL11)** e do **RBR Properties (RBRP11)**

Junho

Foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão **WT RBR Log**, em **Cajamar**, ativo do **RBR Log (RBRL11)**

A RBR recebeu a equipe do escritório **Pinheiro Neto Advogados** para o terceiro **Treinamento de Compliance**

Julho

A RBR participou do evento anual **"Pontes"**, que celebrou os 7 anos de atuação do **Instituto Rizomas**

Agosto

A RBR finalizou a submissão periódica ao **PRI – Principles for Responsible Investment**,



A RBR realizou a **Compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** para o ano de 2023 junto à **Ambipar**, apoiando o Programa **REDD + RESEX Jacundá**

Setembro

Foram divulgados os resultados do **GRESB 2024** para o **RBRP11** e **RBRL11**

Outubro

A RBR recebeu a visita da equipe do **Todos Pela Educação**, uma das entidades apoiadas pelo programa de **Investimentos Sociais** da gestora

A RBR participou do **Jantar Anual do Instituto Sol**, para comemorar mais um ano de atividades e crescimento

Novembro

A RBR se tornou signatária do **Compromisso 1%**, reforçando nossa prática de doar, pelo menos, 2% do lucro líquido para fundações e organizações da sociedade civil.

A RBR recebeu a **CTE (Centro de Tecnologia de Edificações)** para o **Treinamento de Sustentabilidade**

Dezembro

FII RBR Desenvolvimento Residencial IV

Dezembro 2024 | Relatório Anual

 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