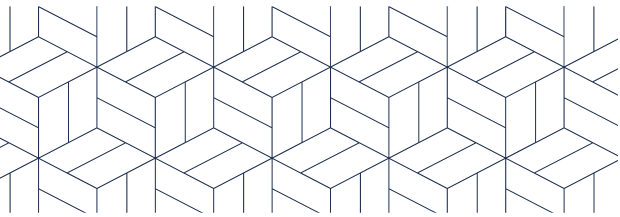


Relatório Gerencial  
FII RBR Desenvolvimento Residencial III



## FII RBR Desenvolvimento Residencial III

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 escrutínio 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 III.

### Informações do Fundo

Data de Início	Prazo de Duração	Taxa Gestão	Taxa de Administração	Taxa Performance
Abr/2019	8 anos	1,5% a.a.	0,2% a.a.	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Administrador	Capital Subscrito	Capital Integralizado	PL (dez/25)	CNPJ
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	R\$169.478.000	R\$139.665.000	R\$67.910.754,48	32.441.656/0001-36

Fonte: Globo; Secovi (Pesquisa Mercado Imobiliário de São Paulo – 2025)

**Nota do Gestor**

Considerando as vendas do início de 2026, os projetos **Conceição, Alcatrazes, Vila Olímpia, Lapa e Maracatins** estão **100% concluídos e vendidos**.

Além destes, os empreendimentos **Pompeia, Eusébio Matoso, Place Klabin, Onze de Junho e Vila Romana** também estão bem endereçados. As obras estão concluídas e há baixo volume de estoque. Todos estão +90% vendidos.

Por fim, os projetos **Tupinás e Ricardo Jafet** estão com resultado abaixo do esperado. Nestes dois empreendimentos observamos uma forte concorrência de produtos, dificuldade das regiões em sustentar os preços desejados, além do cenário macroeconômico que reduz o apetite dos investidores imobiliários.

No Tupinás, as obras da Fase I foram finalizadas no 1T25 e as obras da Fase II no 1T26 – com habite-se recém emitido. Atualmente, o empreendimento como um todo está 51% vendido, sendo 72% na Fase I e 27% na Fase II. A baixa velocidade de vendas preocupa, apesar disso, **entre dezembro de 2025 e fevereiro de 2026 tivemos uma média de vendas de 10 unidades/mês** – número que reflete algumas mudanças que estamos fazendo no âmbito comercial - como alteração e crescimento do time de vendas, aumento nas campanhas de marketing digital e promoções esporádicas. Nossa meta é manter esse pace de vendas para o ano de 2026 para mitigar os riscos de aportes futuros.

Em relação ao Ricardo Jafet, o empreendimento foi lançado em ago/24 e encontra-se 37% vendido, com uma média de 2 unidades comercializadas por mês. Dentre essas vendas, **+ 45% estão ocorrendo no modelo associativo**, no qual o cliente adquire a unidade já vinculada a um financiamento com a Caixa Econômica Federal, que passa a liberar os recursos ao incorporador de forma gradual ao longo da obra. No início de 2026 atingimos o valor mínimo exigido pela Caixa para liberação do financiamento à produção e, **a partir desse momento, a necessidade de aporte de capital no projeto é reduzida de forma drástica**. Dito isso, nossa meta principal neste projeto é **acelerar o ritmo de vendas e aumentar a participação do modelo Caixa** – devemos atingir isso com ações promocionais em andamento e com o início das obras que ajuda a impulsionar as vendas.

Por fim, até o encerramento de 2025, o fundo realizou distribuições que totalizam R\$ 108,94 milhões. Seguiremos monitorando detalhadamente o fluxo de caixa dos projetos, com o objetivo de evitar novas chamadas de capital, apesar dos riscos já mencionados relacionados aos projetos Tupinás e Ricardo Jafet.

Nos indicadores financeiros apresentados abaixo, observa-se que o fundo projeta uma **TIR líquida ao investidor de 6,93% a.a., um múltiplo de 1,40x e um lucro estimado de R\$ 55,45 milhões**. Esses resultados são equivalentes a uma rentabilidade de 7,85% a.a., quando comparados a investimentos sujeitos à tributação.

**Informações do Fundo**

Data de Início	Prazo de Duração	Taxa Gestão	Taxa de Administração	Taxa Performance
Abr/2019	8 anos	1,5% a.a.	0,2% a.a.	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Administrador	Capital Subscrito	Capital Integralizado	PL (dez/25)	CNPJ
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	R\$169.478.000	R\$139.665.000	R\$67.910.754,48	32.441.656/0001-36

Fonte: Globo; Secovi (Pesquisa Mercado Imobiliário de São Paulo – 2025)

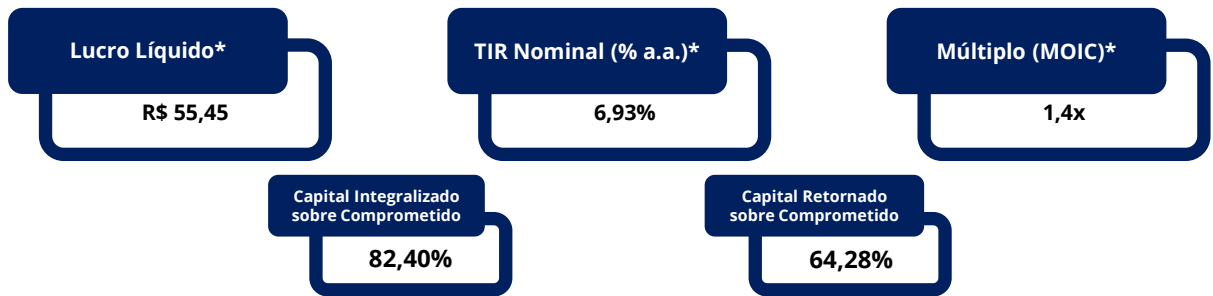
## FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

### \$ Números Relevantes do Fundo



### Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor



Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a 7,85% 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	GVV Potencial Aprovado em Comitê	TIR	Margem	MOIC
Conceição	Econômico	2T19	3T21	43,0	78,2%	20,6%	2,4x
Pompeia	Econômico	3T21	4T24	89,8	8,1%	8,2%	1,4x
Maracatins	Econômico	4T20	4T23	69,8	14,1%	13,3%	1,9x
Lapa	Econômico	4T20	4T23	77,9	7,1%	5,9%	1,2x
Vila Mariana	Médio Padrão	4T21	2T25	148,2	6,3%	4,0%	1,3x
Eusébio Matoso	Econômico	3T21	2T24	57,8	14,5%	9,2%	1,5x
Tupinás	Econômico	4T21	4T25	202,9	0,9%	1,2%	1,0x
Klabin	Médio Padrão	3T21	2T25	213,1	4,8%	7,5%	1,2x
Vila Romana	Médio Padrão	3T21	4T24	129,6	12,5%	10,5%	1,6x
Vila Olímpia	Econômico	4T20	4T23	143,0	1220,5%	30,2%	10,1x
Alcatrazes	Médio Padrão	2T21	4T24	170,1	30,0%	20,7%	2,2x
Ricardo Jafet	Econômico	3T24	1T28	98,2	4,5%	6,1%	1,3x

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

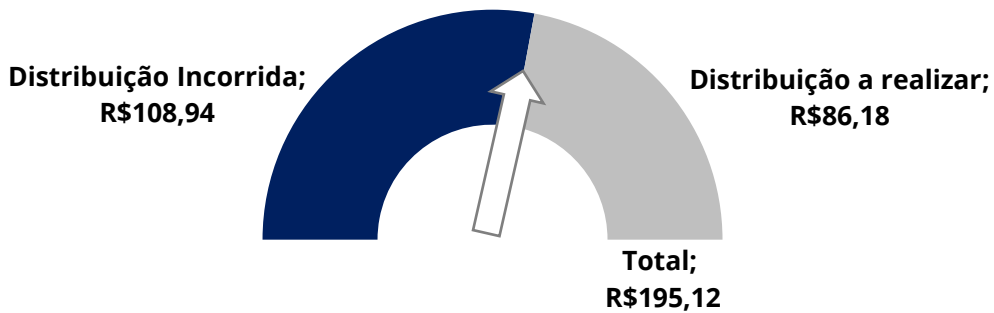
## FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

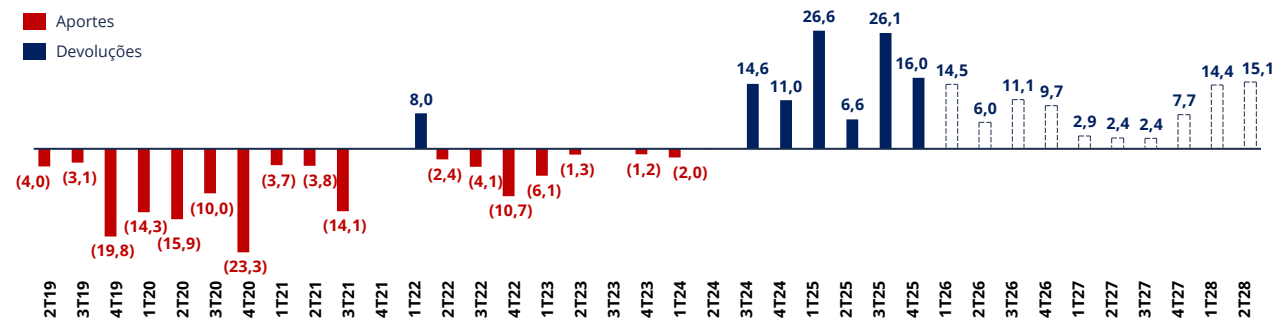
Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa Aprovada	Recursos Alocados
Conceição	50,00%	6,5	3,6
Pompéia	85,00%	18,6	18,6 / 7,2
Maracatins	50,00%	9,7	9,7 / 0,3
Lapa	70,00%	9,5	9,5 / 7,4
Vila Mariana	70,00%	22,9	14,7
Eusébio Matoso	60,00%	9,4	9,2
Tupinás	35,00%	10,0	10,0 / 14,4
Klabin	32,00%	16,1	16,1 / 4,6
Vila Romana	53,25%	12,0	12,0 / 3,5
Vila Olímpia	40,00%	3,4	3,4
Alcatrazes	50,00%	22,3	19,6
Ricardo Jafet	32,00%	7,5	7,1 / 0,9
<b>Total</b>		<b>148</b>	

\* Previsão de recurso a ser aportado para contingência. Dessa forma, esses valores podem não ser necessários.

### Total Distribuído em Relação ao Total Previsto (R\$ MM)

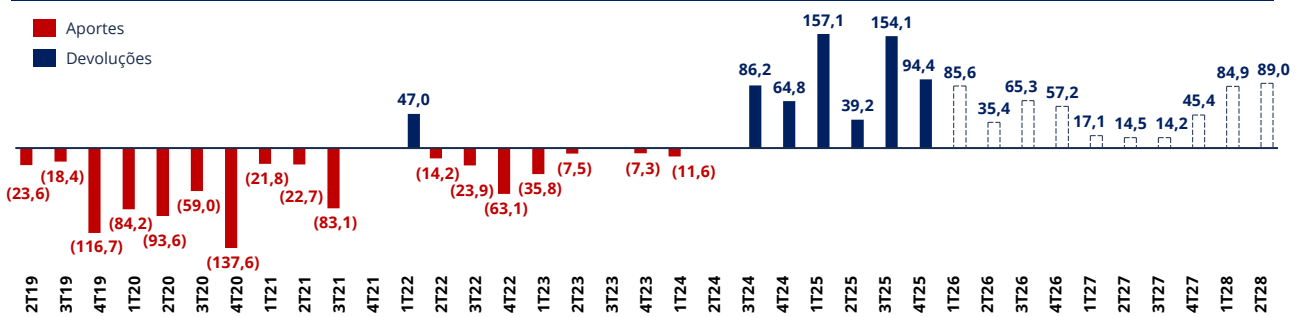


### Fluxo de caixa projetado do fundo (R\$ MM)

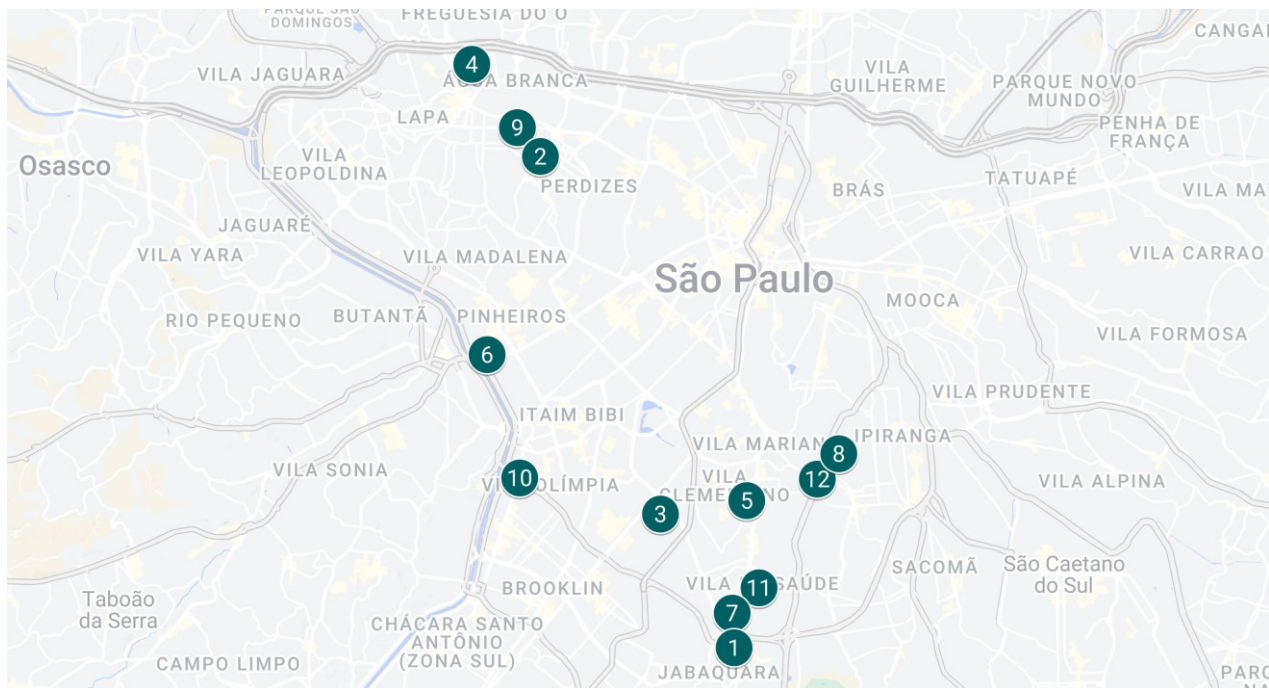


Abaixo trazemos o fluxo de caixa para uma cota hipotética de 1 milhão para auxiliar na análise de aportes e retornos por cota. O fluxo a seguir está representado em R\$ mil.

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



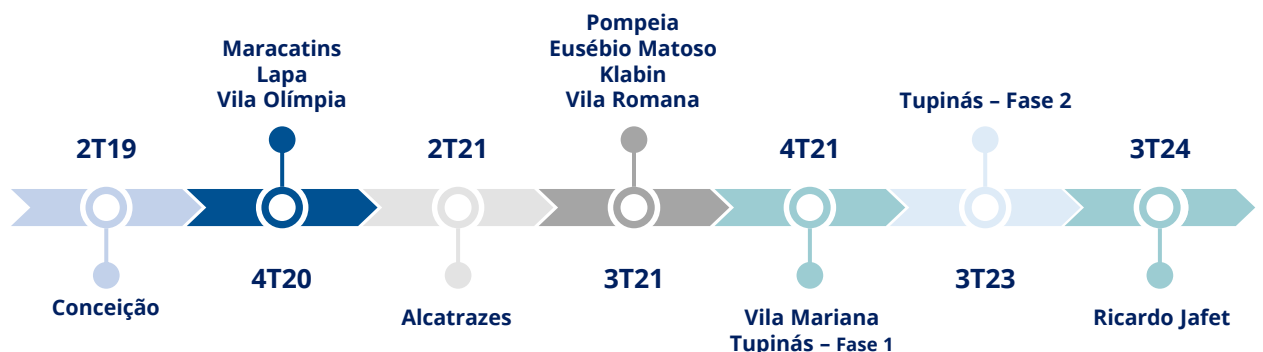
**Portfólio de Projetos por Localização**



Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço. O mapa com todos os ativos pode ser acessado por meio desse [link](#).

	Projeto	Região	Logradouro
01	Conceição	Vila Guarani	Av. Dr. Hugo Beolchi, 640
02	Pompeia	Pompeia	Av. Pompeia, 691
03	Maracatins	Indianópolis	Alameda dos Maracatins, 292
04	Lapa	Lapa de Baixo	Av. José Maria de Faria, 294
05	Vila Mariana	Vila Clementino	Avenida 11 de Junho, 222
06	Eusébio Matoso	Pinheiros	Rua Eusébio Matoso, 680
07	Tupinás	Planalto Paulista	Alameda dos Tupinás, 94
08	Klabin	Jardim Aurélia	Rua José Abolafio, 77
09	Vila Romana	Água Branca	Praça Cornélia, 48
10	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Alameda Raja Gabaglia, 289
11	Alcatrazes	Vila da Saúde	Rua dos Alcatrazes, 94
12	Ricardo Jafet	Vila Mariana	Avenida Ricardo Jafet, 2512

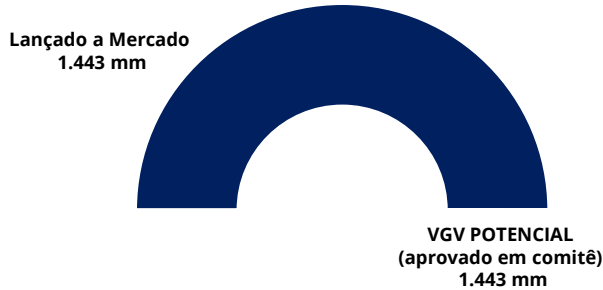
**Cronograma de lançamento**



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

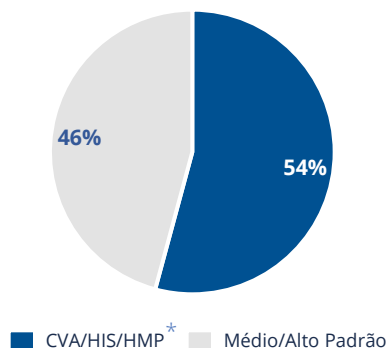
Dezembro 2025 | Relatório Anual

Total de Lançamentos (VGV R\$ MM)

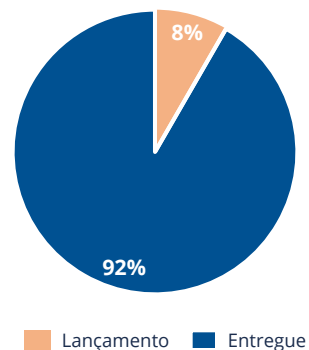


\*Os valores apresentados acima correspondem ao VGV potencial aprovado em comitê, e não faz referência à tabela de vendas praticada nos empreendimentos já lançados (correção de INCC do período + gordura).

Projetos por segmento de mercado (%VGV)

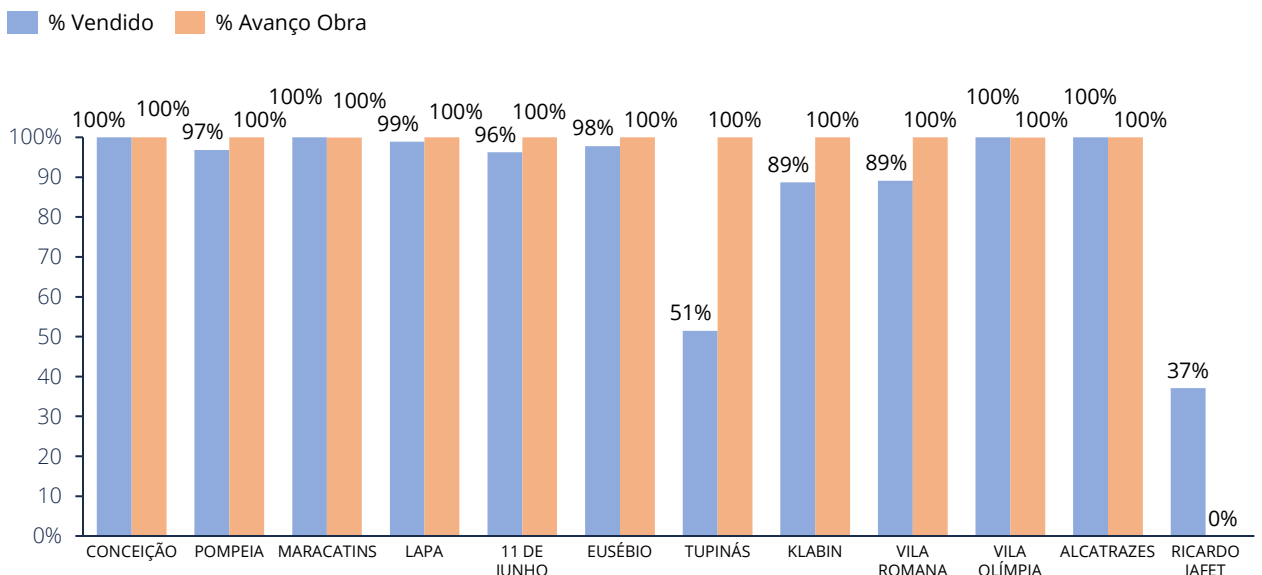


Status dos projetos no fundo (% N° projetos)

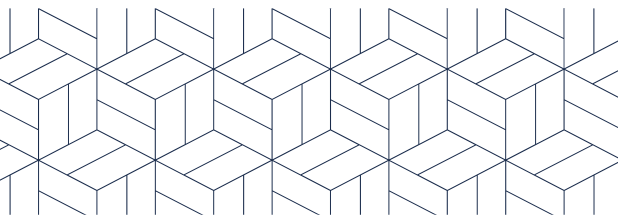


\*Casa Verde e Amarela | Minha Casa Minha Vida

Avanço de Vendas e Obras dos Projetos Lançados



## Portfólio



**Portfolio de Projetos**

**Conceição**

**Informações do Projeto**

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

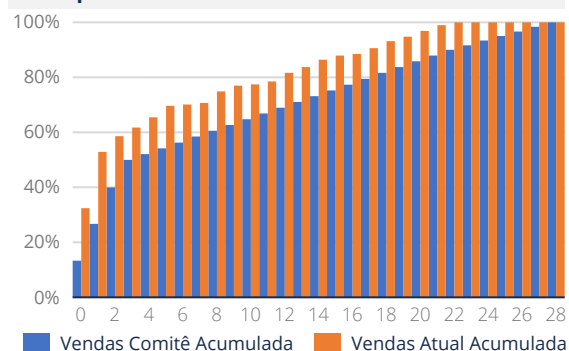
**Status Atual - Entrega**

- Apartamentos de 26 a 35m<sup>2</sup>;
- 100% das unidades vendidas e repassadas;
- Obras finalizadas, dentro do prazo e custo.

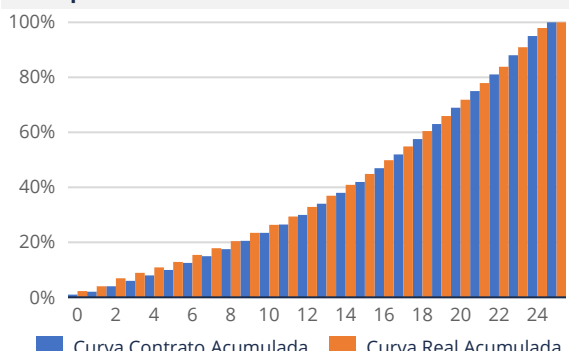
**Acompanhamento Indicadores**

Resultados	Atual
TIR	78,25%
Margem	20,59%
MOIC	2,40x

**Acompanhamento de Vendas - 100%**



**Acompanhamento de Obra - 100%**



\* Preços de venda sem comissão

# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

**Portfólio de Projetos**

**Pompeia**

**Informações do Projeto**

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

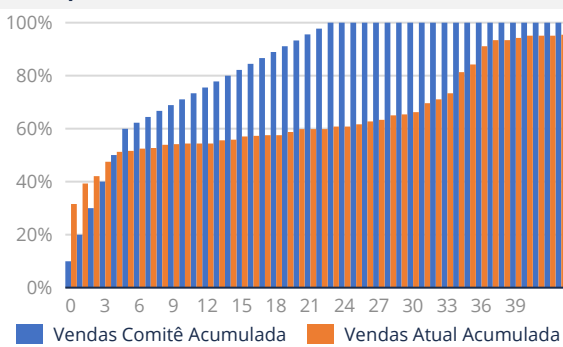
**Status Atual - Entregue**

- Apartamentos de 24 a 39m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com +95% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas.

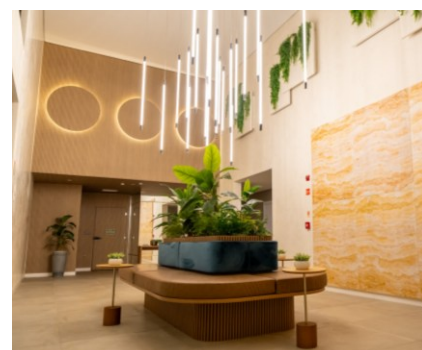
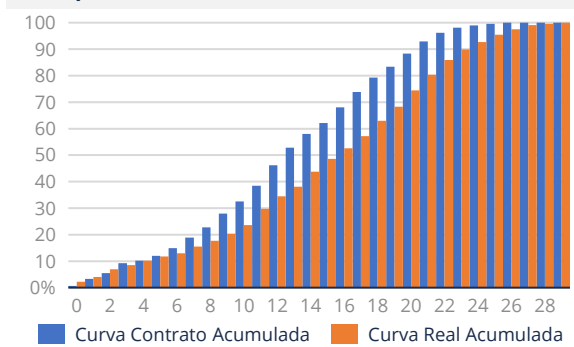
**Acompanhamento Geral**

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	set-20	jul-21	jul-21
Início de Obra	fev-21	mar-22	jun-22
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	9.647	9.857	9.345
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.229/m <sup>2</sup>	5.520/m <sup>2</sup>	5.620/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.839/m <sup>2</sup>	9.507/m <sup>2</sup>	11.748/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.005/m <sup>2</sup>	13.120/m <sup>2</sup>	11.748/m <sup>2</sup>
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	97%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	35,82%	20,40%	8,12%
Margem	20,93%	18,50%	8,17%
MOIC	1,86x	1,84x	1,37x

**Acompanhamento de Vendas - 97%**



**Acompanhamento de Obra - 100%**



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Maracatins

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: HMP

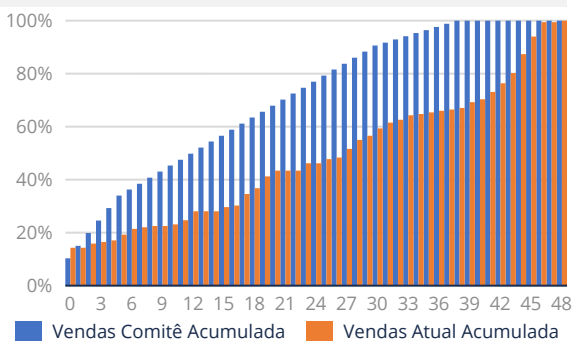
#### Status Atual - Entrega

- Apartamentos de 27 a 41m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Dezembro de 2020 com 100% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas;
- Financiamento quitado.

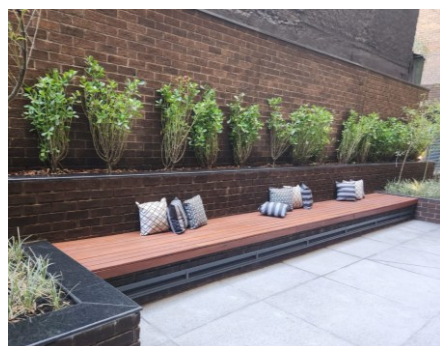
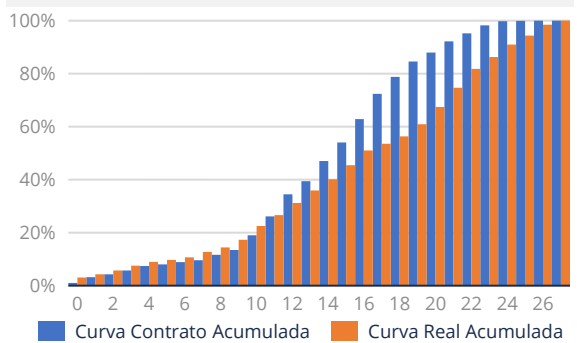
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	nov-20	dez-20	dez-20
Início de Obra	mai-21	jun-21	ago-21
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	5.426	5.396	6.326
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	6.739/m <sup>2</sup>	6.816/m <sup>2</sup>	5.399/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	12.445/m <sup>2</sup>	12.350/m <sup>2</sup>	-
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	20.333/m <sup>2</sup>	18.264/m <sup>2</sup>	-
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	100%
Resultados			
TIR	21,61%	19,49%	14,08%
Margem	23,78%	18,07%	13,31%
MOIC	1,86x	1,71x	1,91x

#### Acompanhamento de Vendas - 100%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Lapa

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: MCMV (Minha Casa Minha Vida)

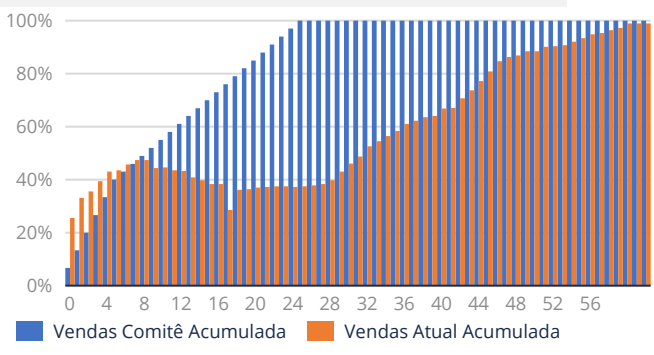
#### Status Atual - Entrega

- Apartamentos de 34 e 37m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Outubro de 2020 com 100% das unidades vendidas (considerando as vendas de 2026);
- Obras finalizadas;
- Financiamento quitado.

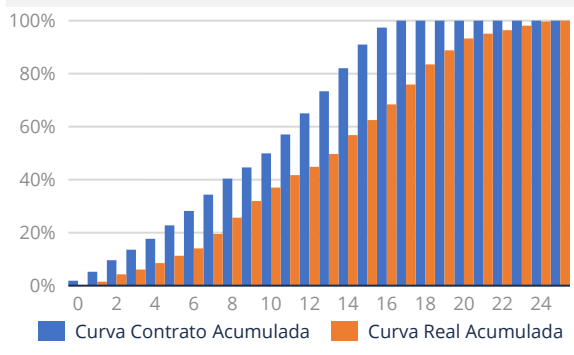
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	abr-20	out-20	out-20
Início de Obra	out-20	out-21	jan-22
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	12.558	12.833	12.833
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.379/m <sup>2</sup>	4.468/m <sup>2</sup>	4.037/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	5.783/m <sup>2</sup>	5.892/m <sup>2</sup>	7.125/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	9.380/m <sup>2</sup>	9.138/m <sup>2</sup>	7.125/m <sup>2</sup>
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	99%
Resultados			
TIR	34,80%	43,07%	7,06%
Margem	16,34%	14,11%	5,86%
MOIC	1,92x	2,21x	1,22x

#### Acompanhamento de Vendas - 99%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

 **Portfólio de Projetos**

**Vila Mariana**

**Informações do Projeto**

Segmento de mercado: Médio Padrão

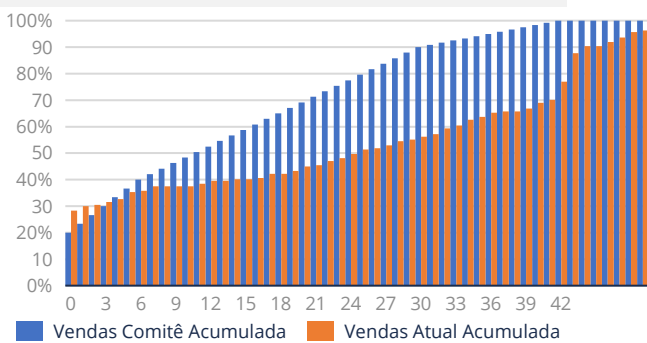
**Status Atual - Obra**

- Apartamentos de 34, 66 e 115m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Novembro de 2021 com +95% das unidades vendidas;
- Estoque composto por 4 lojas (em fechamento comercial para venda);
- Obras finalizadas;

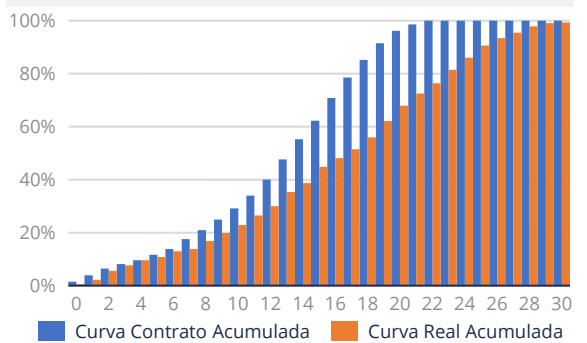
**Acompanhamento Geral**

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	fev-21	dez-21	nov-21
Início de Obra	set-21	jun-22	set-22
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	11.276	11.098	10.875
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	6.915/m <sup>2</sup>	6.518/m <sup>2</sup>	6.351/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.141/m <sup>2</sup>	13.235/m <sup>2</sup>	7.338/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	18.071/m <sup>2</sup>	17.263/m <sup>2</sup>	7.338/m <sup>2</sup>
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	96%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,42%	29,25%	6,33%
Margem	18,66%	19,77%	4,02%
MOIC	1,75x	1,81x	1,29x

**Acompanhamento de Vendas - 96%**



**Acompanhamento de Obra - 100%**



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Eusébio Matoso

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: MCMV (Minha Casa Minha Vida)

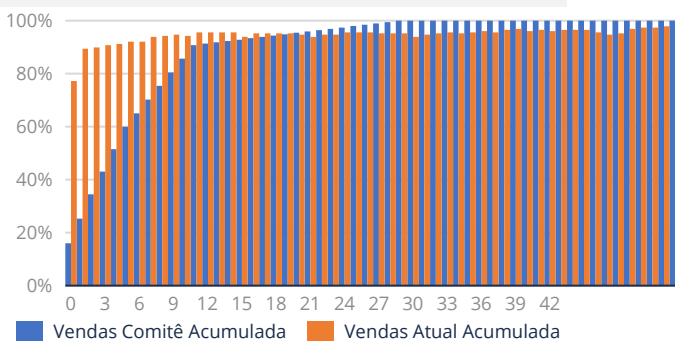
#### Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 24 a 40m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com +97% das unidades vendidas;
- Estoque composto por 6 salas comerciais
- Obras finalizadas.

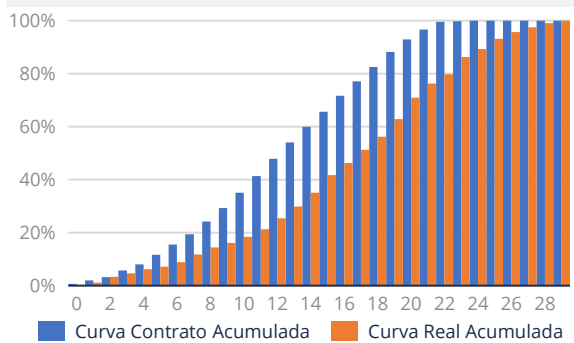
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mar-21	jul-21	jul-21
Início de Obra	set-21	mar-22	dez-21
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	6.217	5.920	5.858
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.275/m <sup>2</sup>	5.520/m <sup>2</sup>	5.816/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.211/m <sup>2</sup>	11.438/m <sup>2</sup>	6.080/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.724/m <sup>2</sup>	15.783/m <sup>2</sup>	6.080/m <sup>2</sup>
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	98%
Resultados			
TIR	23,04%	24,80%	14,52%
Margem	19,86%	23,40%	9,17%
MOIC	1,77x	2,1x	1,46x

#### Acompanhamento de Vendas - 98%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfólio de Projetos

### Tupinás

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: MCMV (Minha Casa Minha Vida) + HMP

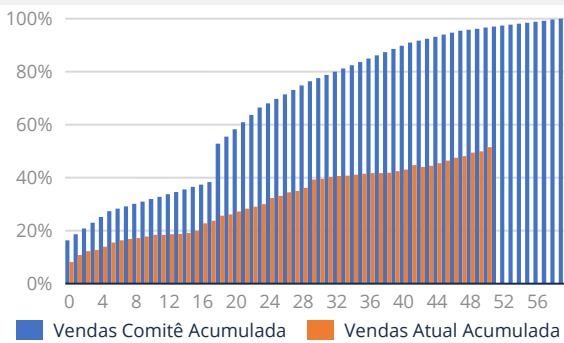
#### Status Atual - Obra

- Apartamentos de 20 a 50m<sup>2</sup>;
- 1ª Fase do Projeto lançada em Out/21 com +72% das unidades vendidas;
- 2ª Fase do Projeto lançada em Set/23 com +27% das unidades vendidas;
- 51% vendido do total de unidades (fase 1 e 2);
- Obras 100% finalizadas;

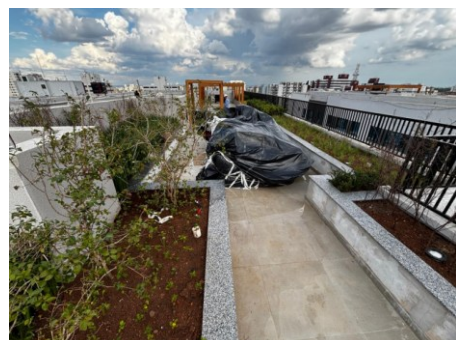
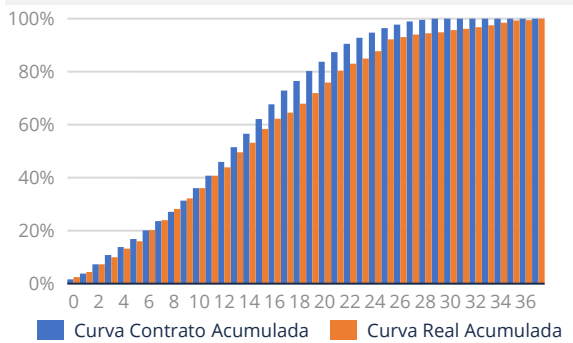
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento Fase 1	mai-21	out-21	out-21
Início de Obra Fase 1	nov-21	out-22	nov-22
Lançamento Fase 2	nov-22	abr-22	set-23
Início de Obra Fase 2	mai-23	abr-23	out-23
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	24.409	25.083	25.083
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.627/m <sup>2</sup>	5.633/m <sup>2</sup>	4.689/m <sup>2</sup>
<b>Precificação do Estoque (sem comissão)</b>			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	6.650/m <sup>2</sup>	8.932/m <sup>2</sup>	9.135/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	10.313/m <sup>2</sup>	11.650/m <sup>2</sup>	9.135/m <sup>2</sup>
<b>Vendas</b>			
Vendas Totais	85%	94%	51%
<b>Resultados</b>			
TIR	26,72%	22,61%	0,93%
Margem	18,52%	17,08%	1,22%
MOIC	2,11x	1,81x	1,04x

#### Acompanhamento de Vendas - 51%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Klabin

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

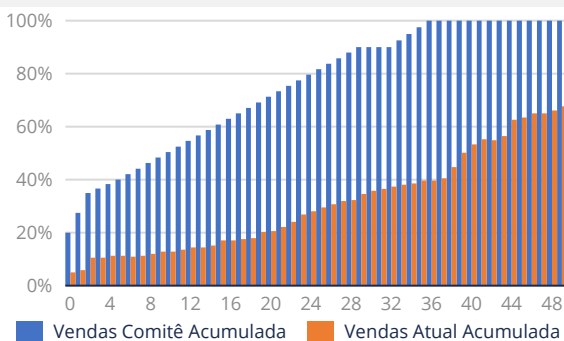
#### Status Atual - Obra

- Apartamentos de 22, 118 a 136m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com +90% de unidades vendidas (considerando as vendas de 2026);
- Obra 100% finalizada

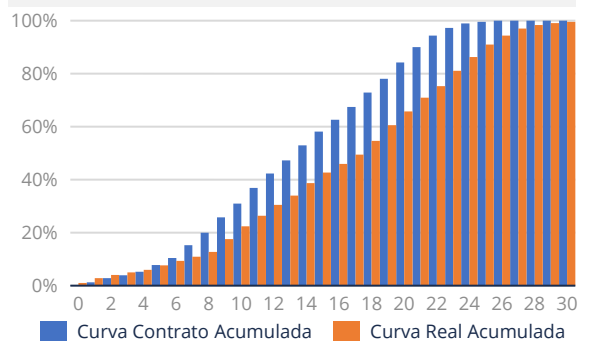
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-20	jun-21	jul-21
Início de Obra	mar-21	dez-21	out-22
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	18.685	18.200	18.023
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.595/m <sup>2</sup>	5.725/m <sup>2</sup>	5.524/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.270/m <sup>2</sup>	11.359/m <sup>2</sup>	10.234/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	16.418/m <sup>2</sup>	16.023/m <sup>2</sup>	10.234/m <sup>2</sup>
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	89%
Resultados			
TIR	24,17%	21,71%	4,82%
Margem	23,31%	24,59%	7,49%
MOIC	1,99x	2,09x	1,24x

#### Acompanhamento de Vendas - 89%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Vila Romana

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

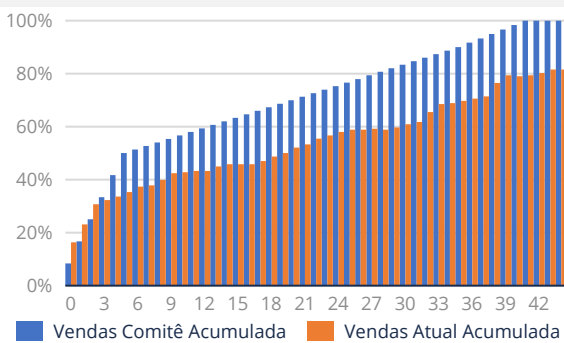
#### Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 21, 61, 88 e 104m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Agosto de 2021 com +90% das unidades vendidas (considerando as vendas de 2026);
- Obras finalizadas.

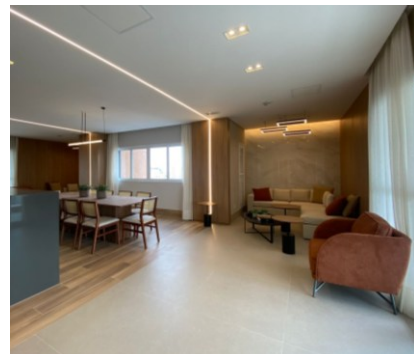
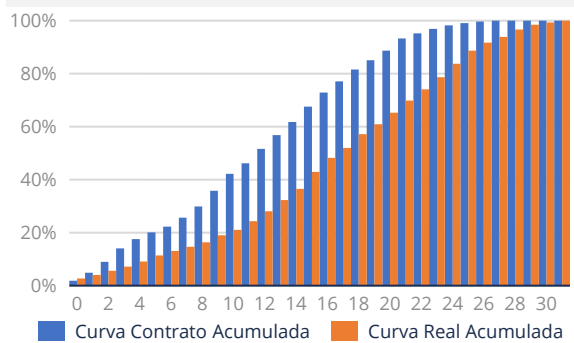
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	out-20	ago-21	ago-21
Início de Obra	jun-21	mar-22	mai-22
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	10.959	11.786	11.708
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.839/m <sup>2</sup>	7.005/m <sup>2</sup>	6.217/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.332/m <sup>2</sup>	11.265/m <sup>2</sup>	9.644/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.136/m <sup>2</sup>	14.886/m <sup>2</sup>	9.644/m <sup>2</sup>
Vendas			
Vendas Totais	92%	92%	89%
Resultados			
TIR	24,77%	22,78%	12,48%
Margem	21,70%	16,59%	10,51%
MOIC	2,04x	1,86x	1,63x

#### Acompanhamento de Vendas - 89%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

## Portfolio de Projetos

### Vila Olímpia

#### Informações do Projeto

Segmento de mercado: MCMV (Minha Casa Minha Vida)

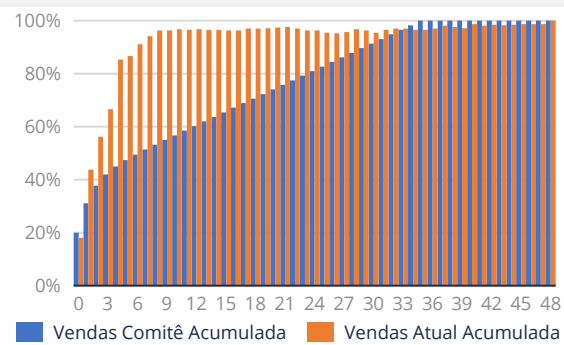
#### Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 24 a 42m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Novembro de 2020 com 100% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas.

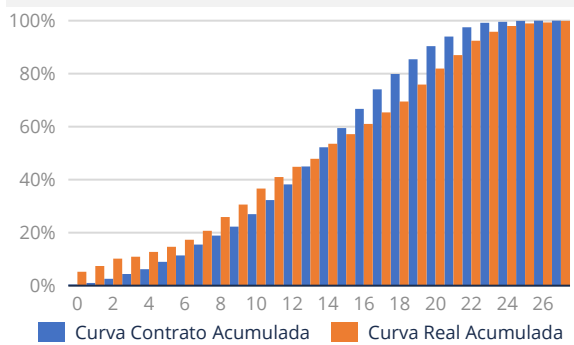
#### Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	set-20	nov-20	nov-20
Início de Obra	mar-21	mai-21	jun-21
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	12.269	12.225	12.225
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.448/m <sup>2</sup>	5.479/m <sup>2</sup>	5.024/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.025/m <sup>2</sup>	10.061/m <sup>2</sup>	
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.269/m <sup>2</sup>	15.312/m <sup>2</sup>	
Vendas			
Vendas Totais	100%	100%	99%
Resultados			
TIR	85,49%	91,46%	1220,51%
Margem	27,40%	31,66%	30,24%
MOIC	4,72x	5,21x	10,06x

#### Acompanhamento de Vendas - 100%



#### Acompanhamento de Obra - 100%



**Portfolio de Projetos**

**Alcatrazes**

**Informações do Projeto**

Segmento de mercado: Médio Padrão

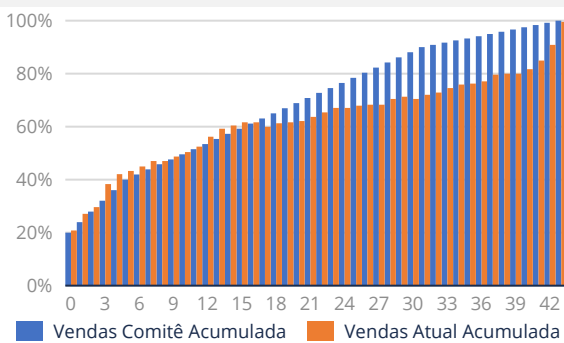
**Status Atual - Obra**

- Apartamentos de 34, 79 e 123m<sup>2</sup>;
- Projeto lançado em Maio de 2021 com 100% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas.

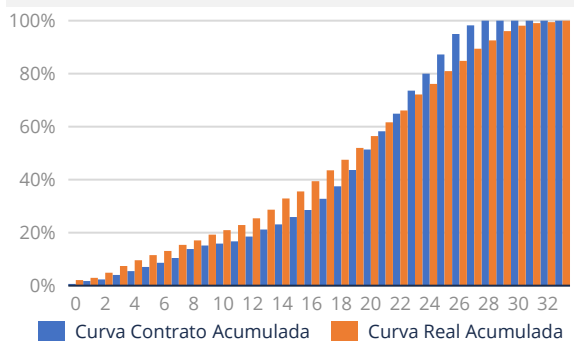
**Acompanhamento Geral**

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	mai-21	mai-21	mai-21
Início de Obra	nov-21	dez-21	dez-21
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	16.314	16.389	17.158
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	6.072/m <sup>2</sup>	5.924/m <sup>2</sup>	5.715/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.080/m <sup>2</sup>	10.272/m <sup>2</sup>	11.068/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.632/m <sup>2</sup>	14.174/m <sup>2</sup>	11.068/m <sup>2</sup>
Vendas			
Vendas Totais	94%	100%	100%
Resultados			
TIR	22,31%	19,91%	30,03%
Margem	22,50%	19,22%	20,69%
MOIC	1,86x	1,69x	2,20x

**Acompanhamento de Vendas - 100%**



**Acompanhamento de Obra - 100%**



# FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Dezembro 2025 | Relatório Anual

**Portfólio de Projetos**

**Ricardo Jafet**

**Informações do Projeto**

Segmento de mercado HMP

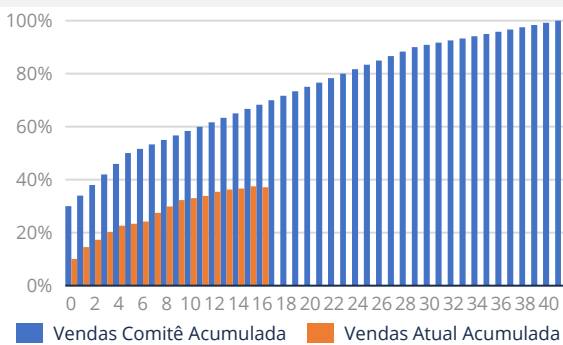
**Status Atual - Lançamento**

- Apartamentos de 36m<sup>2</sup> HMP e 54m<sup>2</sup> R2V;
- Lançamento em Agosto/2024 com 37% das unidades vendidas;
- Início de obra em Janeiro/2026

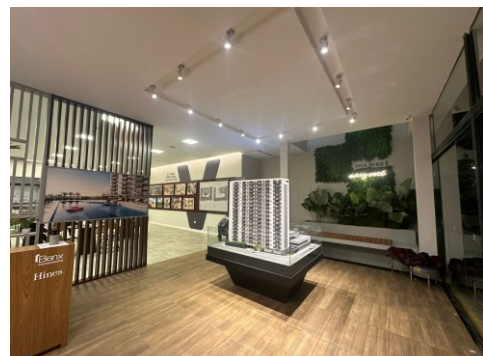
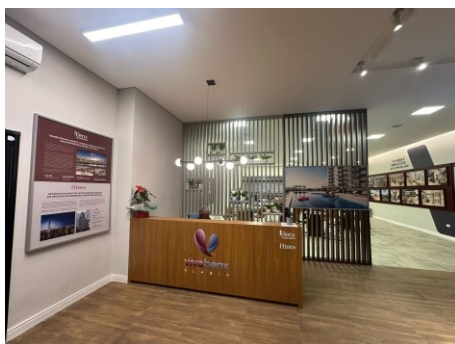
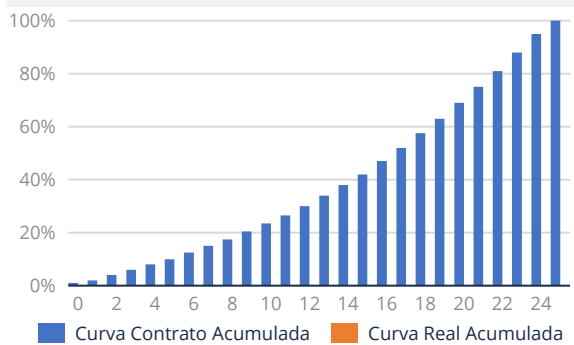
**Acompanhamento Geral**

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-21	ago-24	ago-24
Início de Obra	dez-21	fev-25	-
Área Privativa Líq. Permuta (m <sup>2</sup> )	12.649m <sup>2</sup>	10.657	9.761
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.134/m <sup>2</sup>	5.033/m <sup>2</sup>	4.994/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.014/m <sup>2</sup>	9.415/m <sup>2</sup>	10.686/m <sup>2</sup>
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	12.284/m <sup>2</sup>	10.240/m <sup>2</sup>	10.686/m <sup>2</sup>
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	68%	62%	37%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,35%	8,71%	4,54%
Margem	17,53%	11,75%	6,09%
MOIC	1,70x	1,52x	1,26x

**Acompanhamento de Vendas - 37%**



**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