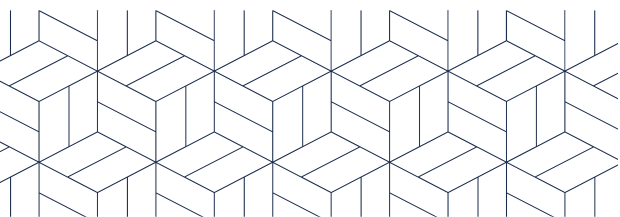


Relatório Gerencial

FII RBR Desenvolvimento Residencial III



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

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 III**.

Em linhas gerais os projetos não mudaram o cenário já apresentado em relatórios anteriores.

Os projetos **Conceição** e **Vila Olímpia** já estão resolvidos e não requerem maiores explicações, uma vez que o primeiro já foi desinvestido e no segundo resta apenas uma unidade a ser repassada.

Neste relatório, em vez de segmentarmos os projetos por grupos de resultados, uma vez que o cenário permanece semelhante, gostaríamos de destacar o importante trabalho da gestão ativa do nosso time, em colaboração com nossos sócios, para reduzir o estoque dos empreendimentos **Alcatrazes**, **Vila Romana**, **Maracatins**, **Vila Mariana** e **Klabin**. Essa estratégia visa, principalmente, acelerar o desinvestimento dos projetos, viabilizando a distribuição de caixa para os investidores, mantendo os indicadores financeiros, reduzindo custos futuros com a manutenção das unidades, reduzindo exposição de capital e mitigando eventuais riscos associados a um produto imobiliário pronto. Todos os projetos responderam de forma muito positiva às estratégias implementadas, alcançando bons resultados de vendas. Tais resultados poderão ser vistos de forma mais clara no gráfico “Avanço de Vendas e Obras dos Projetos Lançados” do próximo trimestre.

Com essa estratégia, acreditamos que todos os projetos acima, apesar de entregarem resultados bem abaixo do desejado, por motivos já detalhadamente explorados anteriormente, estão majoritariamente com seus riscos mitigados, à exceção do projeto **Alcatrazes**, que apresenta uma TIR de 31,04% a.a., margem de 21,65% e MOIC de 2,26x.

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	CNPJ
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM		169.478.000	139.665.000	32.441.656/0001-36.

FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Nota do Gestor

Quanto aos projetos **Lapa** e **Eusébio**, ambos estão concluídos e nossa atenção deve se concentrar nas vendas, estando atualmente 88% e 96% vendidos, respectivamente. O **Lapa** tem vendido, em média, 7 unidades por mês nos últimos 3 meses. Se mantivermos esse ritmo, a comercialização do empreendimento deverá ser concluída até o final do segundo trimestre de 2025. Já no **Eusébio**, estamos em campanha para a venda das 14 salas comerciais em estoque e esperamos comercializá-las com maior celeridade.

O projeto **Pompéia** tem apresentado vendas consistentes nos últimos meses, com uma média de 10 unidades vendidas por mês nos últimos 3 meses, alcançando 93% das unidades comercializadas. A previsão de entrega desse empreendimento é para o início de 2025, e compartilharemos as fotos do ativo pronto no próximo relatório trimestral.

Nosso maior desafio se concentra no projeto **Tupinás**, que, apesar de todos os esforços já realizados, ainda apresenta uma performance de vendas insatisfatória e deve demandar exposição de capital adicional. Como já mencionamos anteriormente, a região não consegue sustentar os preços desejados e apresenta uma velocidade de vendas muito baixa. Estamos trabalhando para desenvolver uma estratégia que estabilize os resultados do projeto, embora ainda exista o risco de piora.

Na segunda quinzena de agosto, como mencionamos no relatório anterior, lançamos o **Ricardo Jafet**, um empreendimento do segmento econômico, cujo financiamento é realizado por meio de crédito associativo. Até o momento, o empreendimento está 15% comercializado. Estamos em fase avançada de negociações com a Caixa Econômica Federal, e o próximo passo é a assinatura do contrato de financiamento à produção, prevista para o primeiro trimestre de 2025.

No terceiro trimestre, o fundo realizou distribuições que somaram R\$14,6 MM, e no quarto semestre, nos meses de outubro e novembro já houve novas distribuições. Estamos monitorando o fluxo de caixa dos projetos para que não haja necessidade de novas chamadas de capital, apesar do risco mencionado no projeto Tupinás.

Nos indicadores financeiros demonstrados abaixo podemos verificar que o fundo apresenta uma TIR esperada isenta ao investidor de 10,05% a.a., múltiplo de 1,56x e um lucro estimado de R\$ 78,67 milhões. O que equivale a uma rentabilidade de IPCA + 4,10% a.a. no período. Tais resultados são equivalentes a uma rentabilidade de 11,34% a.a. quando comparado 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	CNPJ	
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	169.478.000	139.665.000	32.441.656/0001-36.	

FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

\$ Números Relevantes do Fundo



Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor

Lucro Líquido*
R\$ 78,67
TIR Nominal (% a.a.)*
10,05%
Múltiplo (MOIC)*
1,56x
TIR Real (% a.a.)*
IPCA + 4,10%

Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a **11,34%** 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 Aprovado em Comitê	TIR	Margem	MOIC
Conceição	Econômico	2T19	3T21	43,0	78,25%	20,59%	2,40
Pompeia	Econômico	3T21	4T24	89,8	13,41%	14,32%	1,66
Maracatins	Econômico	4T20	4T23	69,8	14,46%	13,17%	1,54
Lapa	Econômico	4T20	4T23	77,9	6,69%	5,83%	1,22
Vila Mariana	Médio Padrão	4T21	4T24	148,2	10,20%	7,28%	1,51
Eusébio Matoso	Econômico	3T21	2T24	57,8	20,47%	14,58%	1,74
Tupinás	Econômico	4T21	3T25	202,9	10,56%	6,21%	1,27
Klabin	Médio Padrão	3T21	4T24	213,1	5,11%	9,15%	1,30
Vila Romana	Médio Padrão	3T21	3T24	129,6	16,26%	12,64%	1,75
Vila Olímpia	Econômico	4T20	4T23	143,0	1.220,50%	30,74%	10,21
Alcatrazes	Médio Padrão	2T21	3T24	170,1	31,04%	21,65%	2,26
Ricardo Jafet	Econômico	3T24	4T26	98,2	6,04%	8,95%	1,28

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

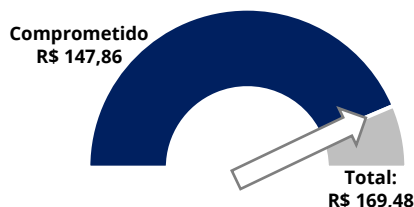
FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa Aprovada	Recursos Alocados
Conceição	50,00%	6,46	3,6
Pompéia	85,00%	18,60	18,6
Maracatins	50,00%	9,75	9,7
Lapa	70,00%	9,47	9,5
Vila Mariana	70,00%	22,93	14,7
Eusébio Matoso	60,00%	9,37	9,2
Tupinás	35,00%	9,98	10,0
Klabin	32,00%	16,10	16,1
Vila Romana	53,25%	11,99	12,0
Vila Olímpia	40,00%	3,44	3,4
Alcatrazes	50,00%	22,31	19,6
Ricardo Jafet	32,00%	7,48	7,1
Total		147,86	

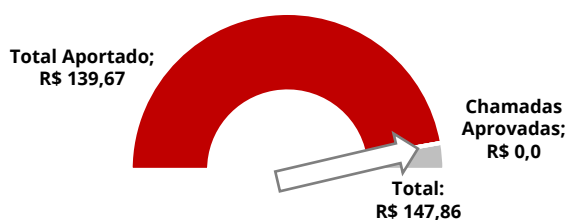
* Previsão de recurso à ser aportado para contingência. Dessa forma, esses valores podem não ser necessários.

Investimentos já Aprovados pelo Fundo (R\$ MM)



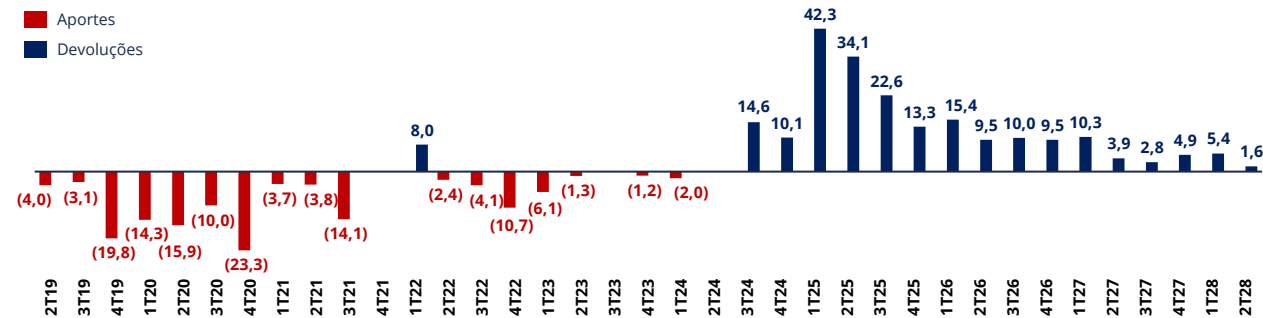
O Saldo não comprometido será mantido como reserva para eventualidades 21,62 (R\$/mm)

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



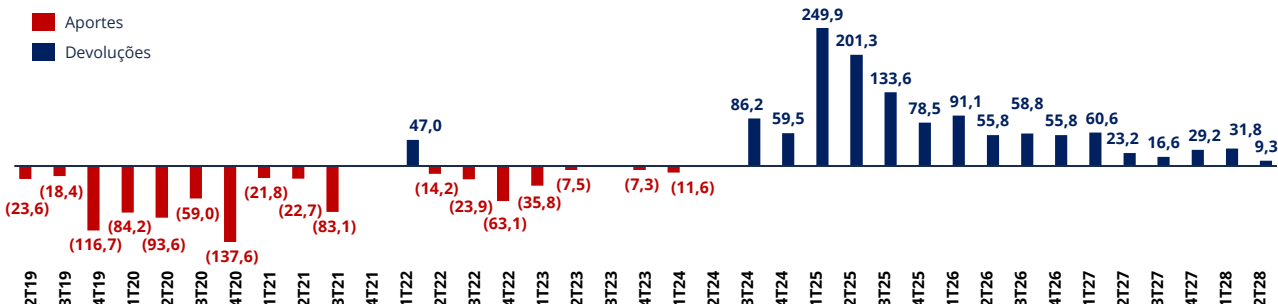
Total Aportado até a data base: R\$ 139,67 (R\$/mm)
Total Chamado: R\$ 139,67 (R\$/mm)

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.

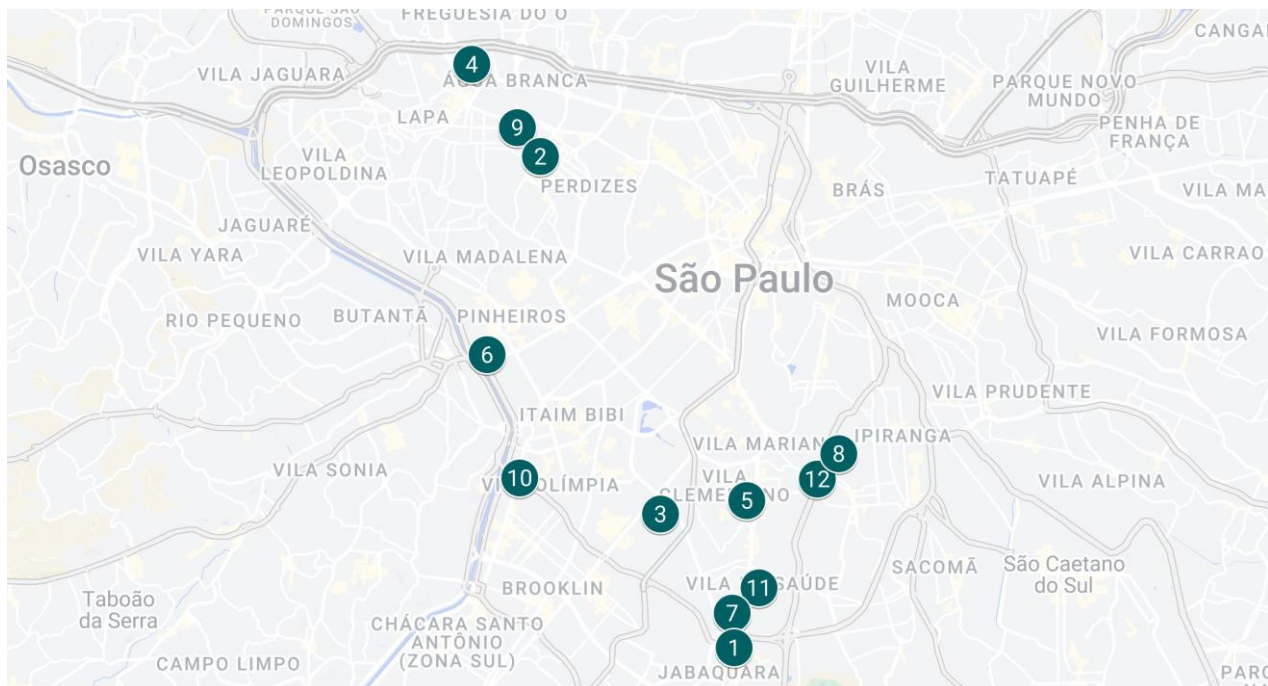
Fluxo de caixa projetado do fundo para cada 1mm subscrito (R\$ milhares)



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

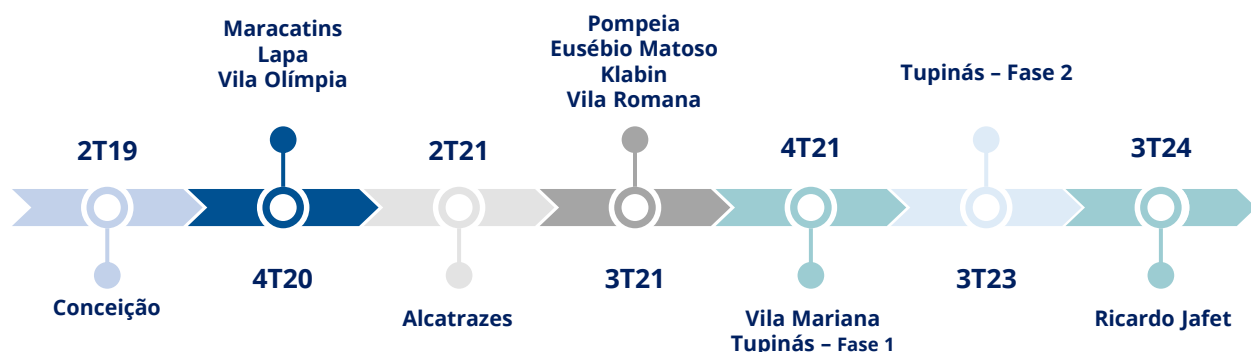
Portfólio de Projetos por Localização



Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço

	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

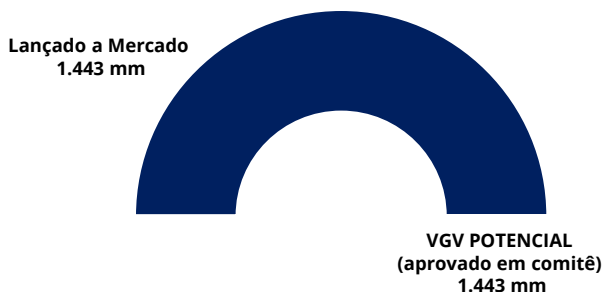
Cronograma de lançamento



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

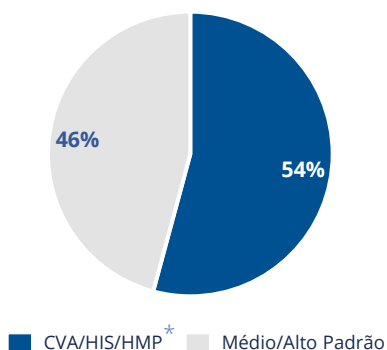
Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Total de Lançamentos (VGV R\$ MM)

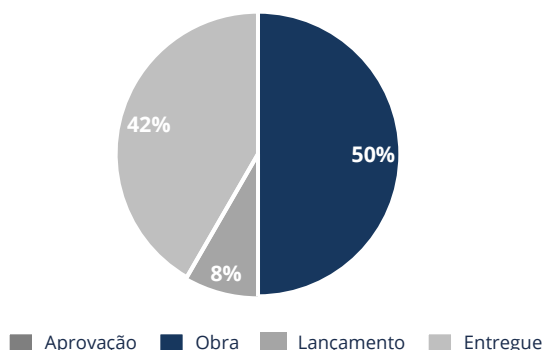


*Os valores apresentados acima correspondem ao VGV potencial aprovado em comitê, e não faz referência à tabela de vendas praticada nos empreendimentos já lançados (correção de INCC do período + gordura).

Projetos por segmento de mercado (%VGV)

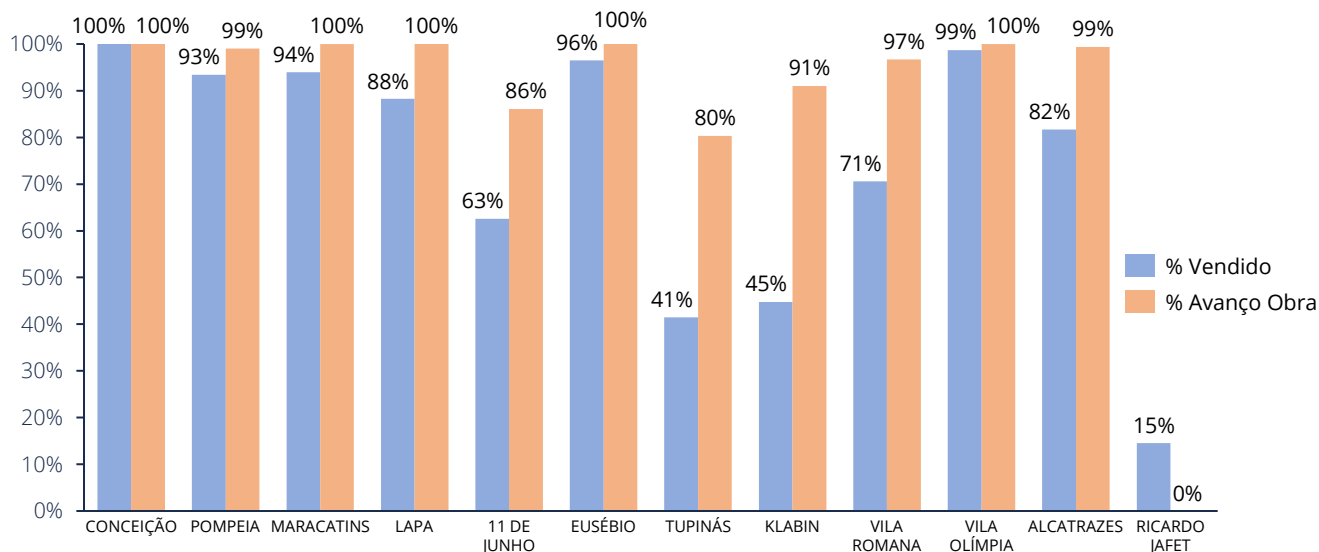


Status dos projetos no fundo (% N° projetos)

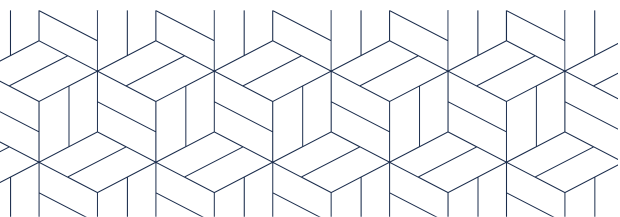


*Casa Verde e Amarela | Minha Casa Minha Vida

Avanço de Vendas e Obras dos Projetos Lançados



Portfólio



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Conceição

Informações do Projeto

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

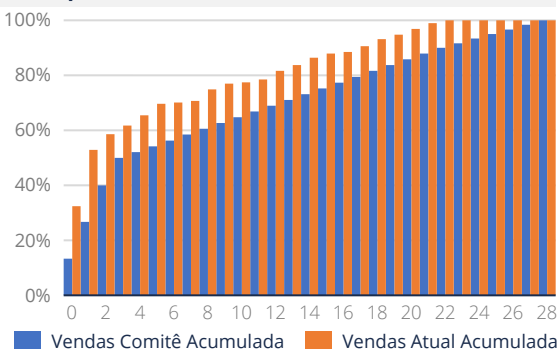
Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 26 a 35m²;
- 100% das unidades vendidas e repassadas;
- Obras finalizadas, dentro do prazo e custo.

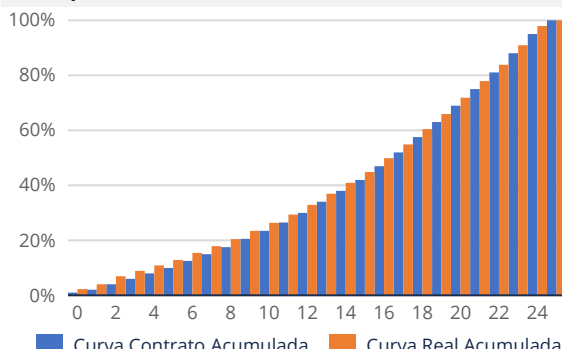
Acompanhamento Indicadores

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

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Pompeia

Informações do Projeto

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

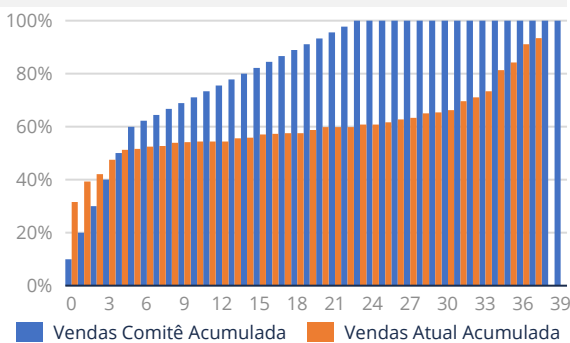
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 24 a 39m²;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com 93% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Junho de 2022 com 99% de avanço físico;
- Previsão de entrega em Janeiro/2025.

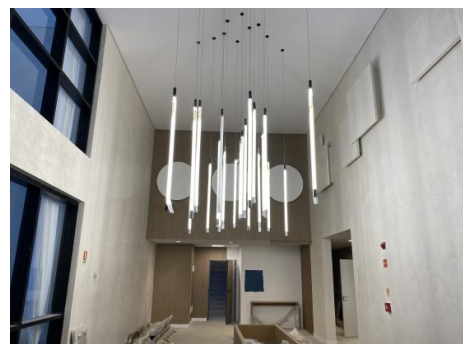
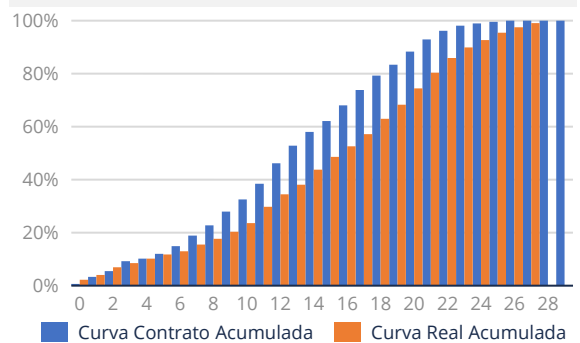
Acompanhamento Geral

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 (m ²)	9.647	9.857	9.857
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.841/m ²	5.110/m ²	5.241/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.839/m ²	9.507/m ²	12.191/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	12.967/m ²	12.147/m ²	12.191/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	93%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	35,82%	20,40%	13,41%
Margem	20,93%	18,50%	14,32%
MOIC	1,86x	1,84x	1,66x

Acompanhamento de Vendas - 93%



Acompanhamento de Obra - 99%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Maracatins

Informações do Projeto

Segmento de mercado HMP

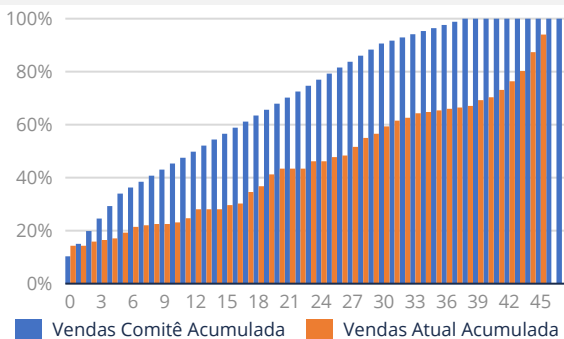
Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 27 a 41m²;
- Projeto lançado em Dezembro de 2020 com 94% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas;
- Financiamento quitado;
- Repasse em andamento.

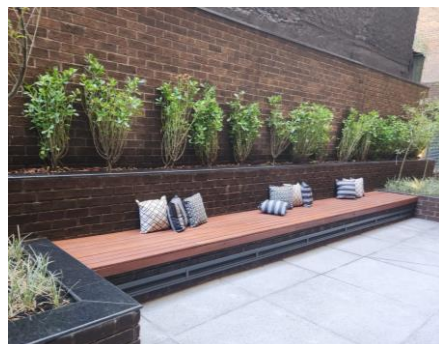
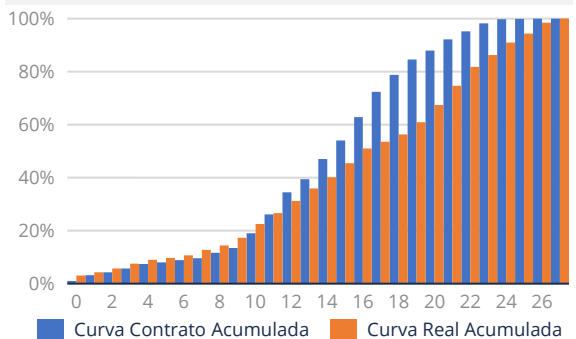
Acompanhamento Geral

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 (m ²)	5.426	5.396	5.396
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	6.240/m ²	6.311/m ²	5.946/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	12.445/m ²	12.350/m ²	15.832/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	18.825/m ²	16.910/m ²	15.832/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	94%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	21,61%	19,49%	14,46%
Margem	23,78%	18,07%	13,17%
MOIC	1,86x	1,71x	1,54x

Acompanhamento de Vendas - 94%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Lapa

Informações do Projeto

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

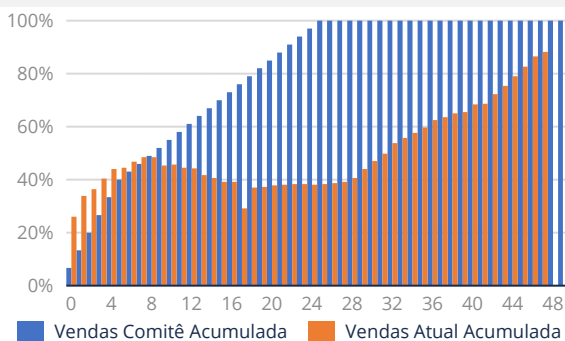
Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 34 e 37m²;
- Projeto lançado em Outubro de 2020 com 88% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas;
- Financiamento quitado.

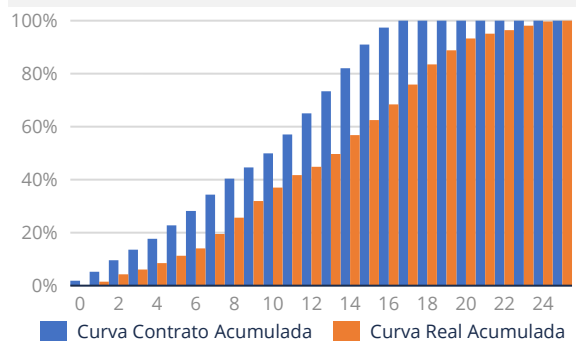
Acompanhamento Geral

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 (m²)	12.558	12.833	12.833
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.055/m²	4.137/m²	4.030/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	5.783/m²	5.892/m²	7.203/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	8.685/m²	8.460/m²	7.203/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	88%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	34,80%	43,07%	6,69%
Margem	16,34%	14,11%	5,83%
MOIC	1,92x	2,21x	1,22x

Acompanhamento de Vendas - 88%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Vila Mariana

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

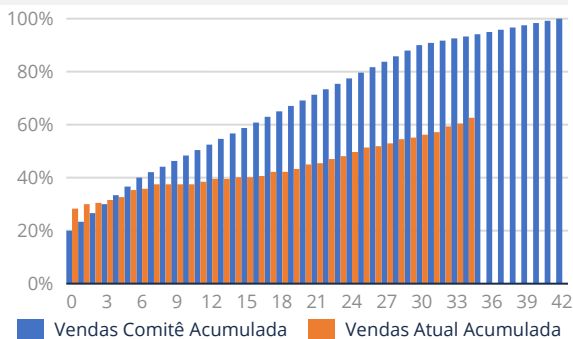
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 34, 66 e 115m²;
- Projeto lançado em Novembro de 2021 com 63% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Setembro de 2022 com 86% de avanço físico;
- Decorado na torre concluído;
- Obra com entrega prevista no 2º semestre de 2025, mas repasse deve iniciar em Dezembro/2024.

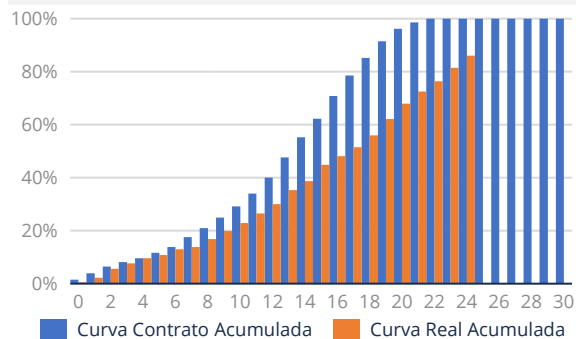
Acompanhamento Geral

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 (m ²)	11.276	11.098	11.098
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	6.402/m ²	6.034/m ²	5.954/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	11.141/m ²	13.235/m ²	11.182/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	16.732/m ²	15.983/m ²	11.182/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	93%	100%	63%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,42%	29,25%	10,20%
Margem	18,66%	19,77%	7,28%
MOIC	1,75x	1,81x	1,51x

Acompanhamento de Vendas - 63%



Acompanhamento de Obra - 86%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Eusébio Matoso

Informações do Projeto

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

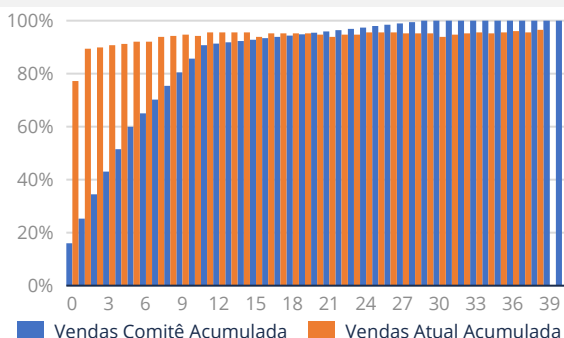
Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 24 a 40m²;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com 96% das unidades vendidas (estoque: 3 unidade HIS, 9 nRs e 2 lojas);
- Obras finalizadas.

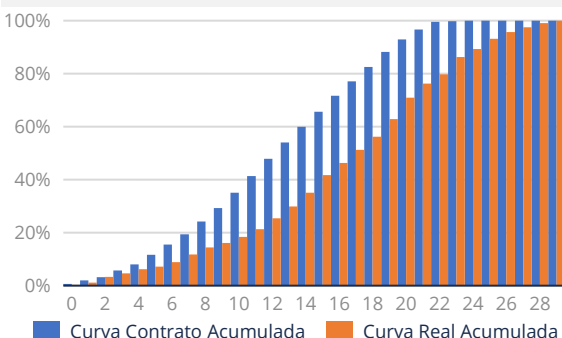
Acompanhamento Geral

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 (m²)	6.217	5.920	5.920
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.884/m²	5.110/m²	5.670/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.211/m²	11.438/m²	9.376/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	13.632/m²	14.613/m²	9.376/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	96%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,04%	24,80%	20,47%
Margem	19,86%	23,40%	14,58%
MOIC	1,77x	2,1x	1,74x

Acompanhamento de Vendas - 96%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Tupinás

Informações do Projeto

Segmento de mercado

MCMV (Minha Casa Minha Vida) + HMP

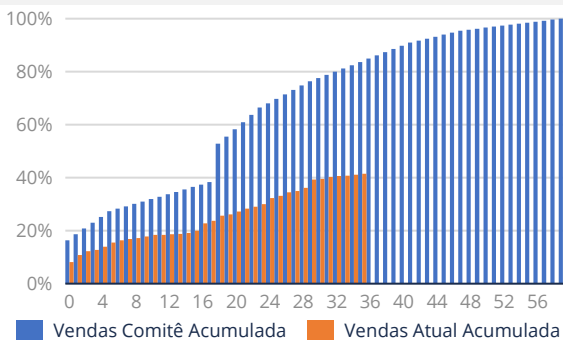
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 20 a 50m²;
- 1ª Fase do Projeto lançada em Out/21 com 67% das unidades vendidas;
- 2ª Fase do Projeto lançada em Set/23 com 12% das unidades vendidas;
- 41% vendido do total de unidades (fase 1 e 2);
- Obras da 1ª e 2ª Fase iniciadas em Nov/22 e Out/23, respectivamente, com 80% de avanço físico total

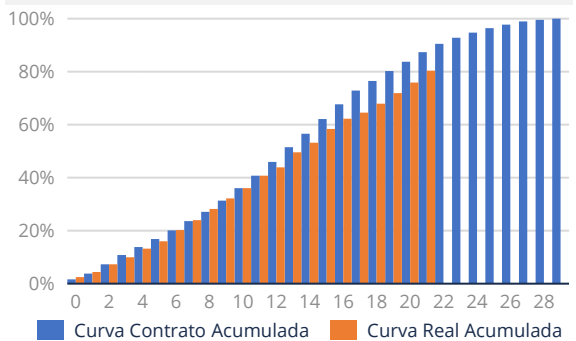
Acompanhamento Geral

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 (m ²)	24.409	25.083	25.083
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.284/m ²	5.215/m ²	4.546/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	6.650/m ²	8.932/m ²	9.868/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	9.548/m ²	10.786/m ²	9.868/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	84%	93%	41%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	26,72%	22,61%	10,56%
Margem	18,52%	17,08%	6,21%
MOIC	2,11x	1,81x	1,27x

Acompanhamento de Vendas - 41%



Acompanhamento de Obra - 80%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Klabin

Informações do Projeto

Segmento de mercado: Médio Padrão

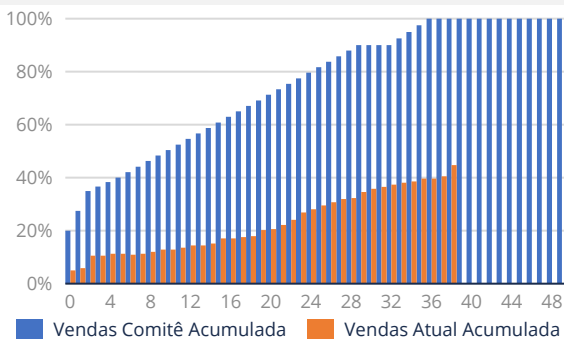
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 22, 118 a 136m²;
- Projeto lançado em Julho de 2021 com 45% de unidades vendidas;
- Obra iniciada em Outubro de 2022 com 91% de avanço físico;
- Previsão de entrega da obra em Janeiro/25.

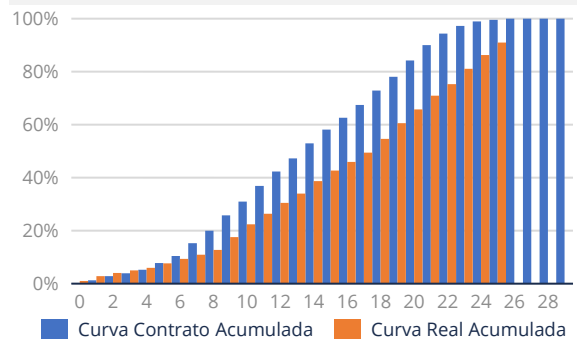
Acompanhamento Geral

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 (m ²)	18.685	18.200	18.200
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.180/m ²	5.301/m ²	5.480/m ²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.270/m ²	11.359/m ²	11.298/m ²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	15.201/m ²	14.835/m ²	11.298/m ²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	45%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	24,17%	21,71%	5,11%
Margem	23,31%	24,59%	9,15%
MOIC	1,99x	2,09x	1,30x

Acompanhamento de Vendas - 45%



Acompanhamento de Obra - 91%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Vila Romana

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

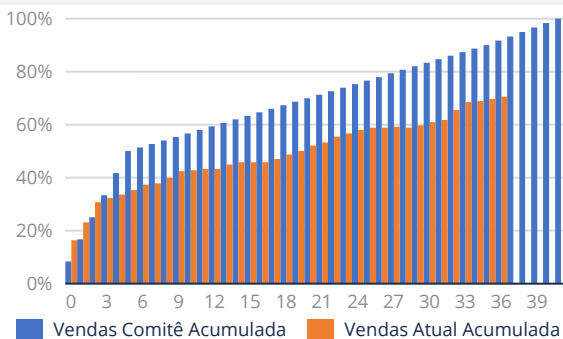
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 21, 61, 88 e 104m²;
- Projeto lançado em Agosto de 2021 com 71% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Maio de 2022 com 97% de avanço físico.

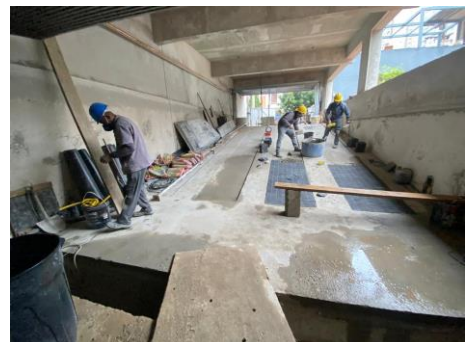
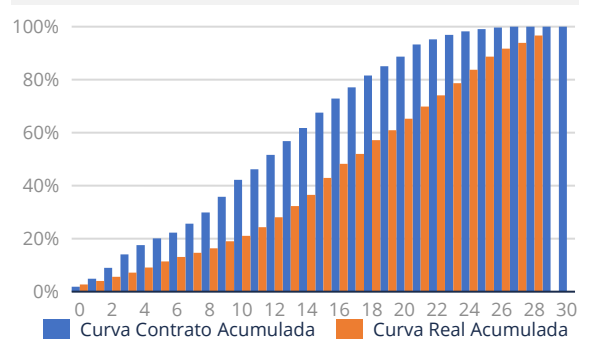
Acompanhamento Geral

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 (m²)	10.959	11.786	11.786
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.406/m²	6.485/m²	6.027/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.332/m²	11.265/m²	11.397/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.014/m²	13.783/m²	11.397/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	92%	92%	71%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	24,77%	22,78%	16,26%
Margem	21,70%	16,59%	12,64%
MOIC	2,04x	1,86x	1,75x

Acompanhamento de Vendas - 71%



Acompanhamento de Obra - 97%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Vila Olímpia

Informações do Projeto

Segmento de mercado MCMV (Minha Casa Minha Vida)

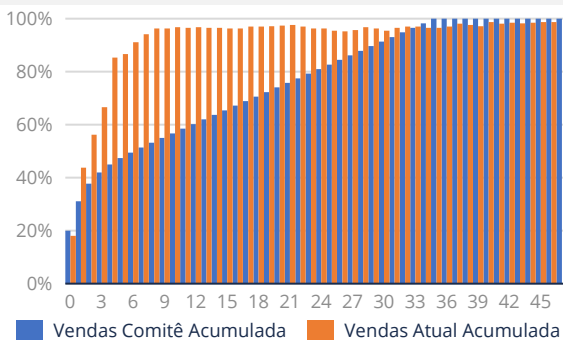
Status Atual - Entregue

- Apartamentos de 24 a 42m²;
- Projeto lançado em Novembro de 2020 com 99% das unidades vendidas;
- Obras finalizadas.

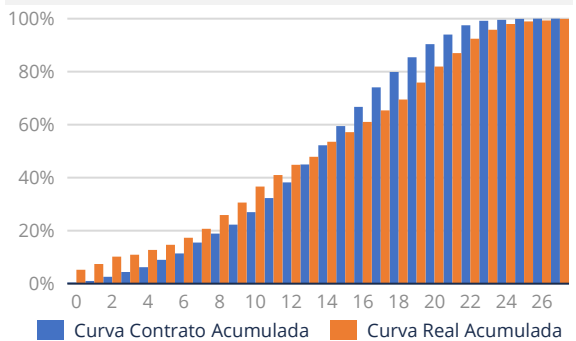
Acompanhamento Geral

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 (m²)	12.269	12.225	12.225
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.044/m²	5.073/m²	4.966/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	9.025/m²	10.061/m²	11.007/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	13.211/m²	14.177/m²	11.007/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	100%	100%	99%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	85,49%	91,46%	1220,50%
Margem	27,40%	31,66%	30,74%
MOIC	4,72x	5,21x	10,21x

Acompanhamento de Vendas - 99%



Acompanhamento de Obra - 100%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Alcatrazes

Informações do Projeto

Segmento de mercado

Médio Padrão

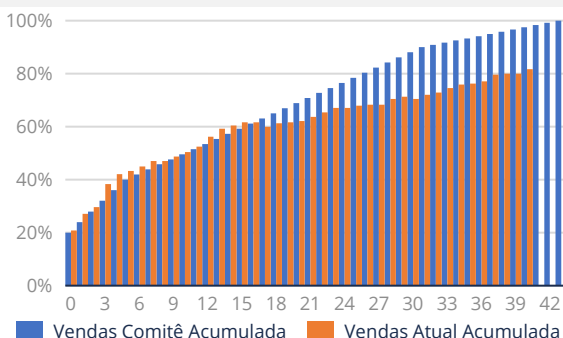
Status Atual - Obra

- Apartamentos de 34, 79 e 123m²;
- Projeto lançado em Maio de 2021 com 82% das unidades vendidas;
- Obra iniciada em Dezembro de 2021 com 99% de avanço físico.

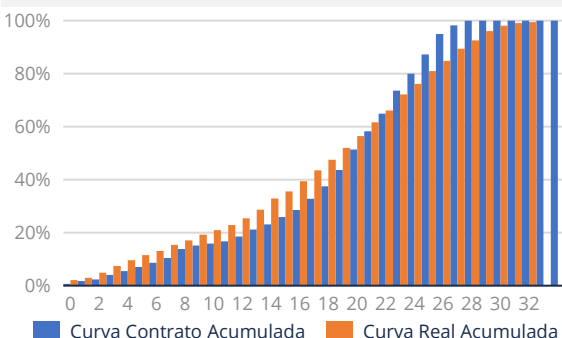
Acompanhamento Geral

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 (m²)	16.314	16.389	16.389
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	5.622/m²	5.485/m²	5.230/m²
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	10.080/m²	10.272/m²	10.378/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	14.473/m²	13.123/m²	10.378/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	94%	100%	82%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	22,31%	19,91%	31,04%
Margem	22,50%	19,22%	21,65%
MOIC	1,86x	1,69x	2,26x

Acompanhamento de Vendas - 82%



Acompanhamento de Obra - 99%



FII RBR Desenvolvimento Residencial III

Setembro 2024 | Relatório Trimestral

Portfolio de Projetos

Ricardo Jafet

Informações do Projeto

Segmento de mercado HMP

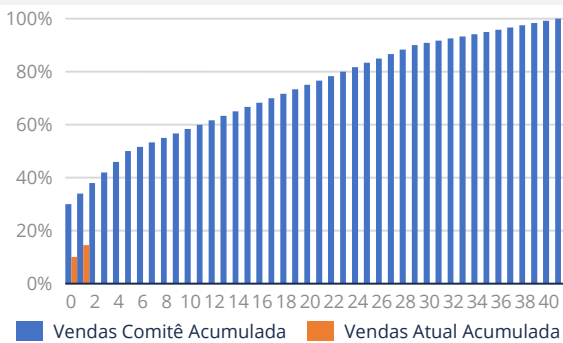
Status Atual - Lançamento

- Apartamentos de 36m² HMP e 54m² R2V;
- Lançamento em Agosto/2024;
- 45 unidades vendidas (91% HMP). Como o preço por m² do R2V é mais alto, a maior proporção de R2V no estoque faz parecer que o valor do estoque aumentou, embora não haja impacto no VGV total.

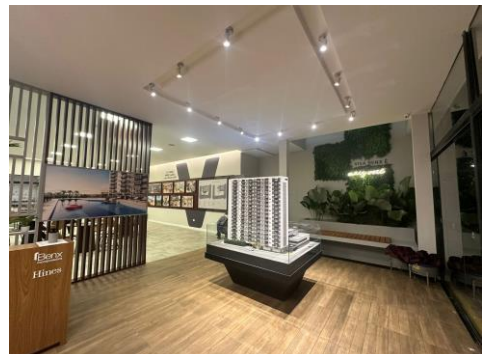
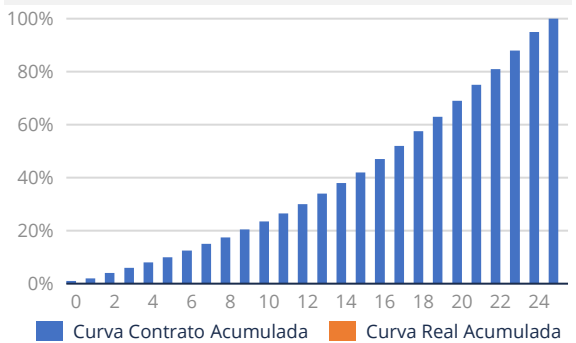
Acompanhamento Geral

Premissas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Lançamento	jun-21	ago-24	ago-24
Início de Obra	dez-21	fev-25	-
Área Privativa (m²)	12.649m²	10.657	10.657
Custo de Obra (R\$ - corrigido até a data base)	4.754/m²	4.660/m²	-
Precificação do Estoque (sem comissão)			
Precificação do Estoque (R\$ nominal)	8.014/m²	9.415/m²	10.321/m²
Precificação do Estoque (R\$ - corrigido até a data base)	11.374/m²	9.481/m²	10.321/m²
Vendas	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
Vendas Totais	34%	13%	15%
Resultados	Viab. Comitê	Viab. Lançamento	Viab. Atual
TIR	23,35%	8,71%	6,04%
Margem	17,53%	11,75%	8,95%
MOIC	1,70x	1,52x	1,28x

Acompanhamento de Vendas - 15%



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.

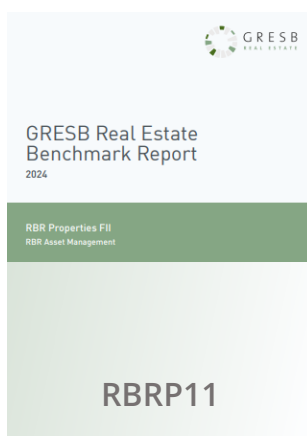
A RBR fica muito feliz de poder acompanhar o crescimento do Instituto Sol em todos os anos desde o início do nosso apoio!



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

 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.