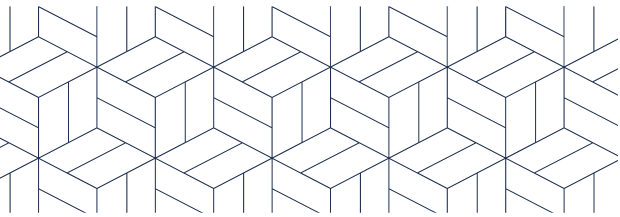


Relatório Anual  
FII RBR Desenvolvimento Comercial I



## Notas do Gestor

O cenário macroeconômico brasileiro permanece desafiador em 2025. Com a Selic encerrando o ano em 15,00%, o Banco Central mantém postura restritiva frente a um ambiente inflacionário pressionado — IPCA projetado em 4,6%, acima da meta, segundo o Focus. Esse contexto eleva o custo de capital e reforça nossa cautela na gestão dos ativos, mesmo com crescimento econômico moderado (PIB projetado em 2,3%).

No mercado de lajes corporativas, segundo o caderno estatístico da Buildings do 4T25, escritórios Corporate A+ em São Paulo registram vacância média de 14,46% — a menor da cidade em 14 anos. Regiões como Chácara Santo Antônio, Panamby e Chucri Zaidan ainda apresentam preços atrativos frente à Faria Lima e Nova Faria Lima, que seguem batendo recordes de absorção. Com a redução de estoque em regiões Prime e a queda contínua na vacância, os ativos do RBR Desenvolvimento Comercial estão bem-posicionados para absorver grandes empresas que buscam localização e padrão similares.

Do capital subscrito de R\$ 338 milhões, já foram aportados R\$ 305 milhões até a data-base, com R\$ 45 milhões aportados desde o relatório de 2024.

### Desinvestimentos realizados

Os empreendimentos Faria Lima (PVN Corporate), Iaiá (JHA Corporate) e Rebouças STB foram desinvestidos em 2024. Em 2025, foi concluída a venda do Brigadeiro (LAC Corporate), com sinal recebido em janeiro de 2026 e fechamento previsto para abril de 2026, condicionado à escrituração do imóvel.

### JMA Corporate (Rua Henrique Monteiro):

Entregue no 1T25, o ativo encerrou o ano com 35% de ocupação. No início de 2026, foram assinadas locações para outros 50%, totalizando 85% locado. As negociações remanescentes estão em fase final, com previsão de ocupação plena no 2T26 a uma média de R\$ 176,00/m<sup>2</sup> — 17% acima da modelagem inicial, reforçando a tese da RBR para ativos Boutique na Rebouças. Com a ocupação plena em vista, o processo de venda do ativo foi iniciado.

### IPO Corporate (JF430):

A entrega está prevista para o 2T26, dentro do cronograma. A localização Premium e a escassez de oferta semelhante na região sustentam expectativa positiva de locação e venda ainda em 2026.

### Pátio São Paulo (Teçaindá):

Considerando o estágio avançado do ciclo do fundo e o risco inerente a um desenvolvimento de longo prazo com entrega prevista apenas para 2028 — incompatível com o horizonte de desinvestimento em curso —, a estratégia adotada em 2025 combinou duas frentes: a realização de uma permuta com o construtor, pela qual o fundo cedeu sua participação na SPE e receberá em contrapartida 2 lajes corporativas e uma fração do residencial, eliminando a exposição ao risco de desenvolvimento e ao financiamento em taxas elevadas (CDI + 4% a.a.); e a venda de parte dessa participação ao sócio da SPE por R\$ 10,2 milhões, a ser recebido em 12 parcelas. A gestão segue trabalhando na pré-locação para inquilino monousuário e na venda da fração detida pelo fundo. A forte absorção na Rebouças — com as locações da Amazon no Biosquare e da Netflix no OPI-07 — reforça a confiança na valorização da região e na atratividade do Pátio São Paulo.

### Visão geral do Fundo

O fundo está próximo de concluir seu ciclo de desinvestimento: PVN, STB, JHA e LAC vendidos; JMA em processo de venda com 85% de ocupação; restando para 2026 a entrega e venda do IPO e a monetização das lajes do Teçaindá. Já foi devolvido aos cotistas 43,61% do capital aportado. Os indicadores financeiros apontam TIR esperada isenta de 11,04% a.a., múltiplo de 1,63x e lucro estimado de R\$ 194 milhões — equivalentes a 12,42% a.a. frente a investimentos sujeitos à tributação.

# FII RBR Desenvolvimento Comercial I – RDCI11

34.736.474/0001-18

Dezembro 2025 | Relatório Anual

<b>Patrimônio Líquido (dezembro/2025)</b> R\$ 252.562.653,04	<b>Administrador</b> BRL TRUST DTVM / APEX GROUP	<b>R\$ 338 mi</b> Capital Comprometido	<b>R\$ 305 mi</b> Projeção de Investimento Máximo
<b>Data de Início</b> ago/19	<b>Taxa de Gestão</b> 1,5% a.a. sobre Patrimônio Líquido	<b>90,47%</b> Capital Integralizado Sobre Comprometido	<b>39,34%</b> Capital Retornado sobre Comprometido
<b>Prazo</b> 6 anos (+2 prorrogável)	<b>Taxa de Administração</b> 0,2% a.a. sobre Patrimônio Líquido	<b>-</b> Data Esperada da Próxima Chamada	<b>0,00%</b> Expectativa da Próxima Chamada
<b>Gestor</b> RBR Asset Management	<b>Taxa de Performance</b> 20% sobre o que exceder IPCA+Yield IMA-B 5		

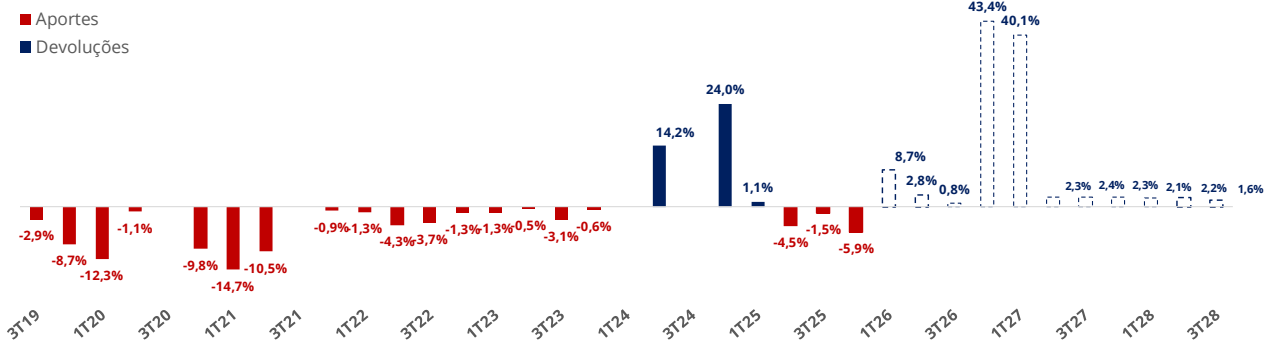
<b>R\$ 194 MM</b> Lucro Líquido Esperado <sup>2</sup>	<b>1,63x</b> MOIC Esperado <sup>2</sup>	<b>11,04% a.a.</b> Expectativa Atual de Retorno (TIR a.a.) <sup>1</sup>
--	--	--

(1) Indicadores Financeiros líquidos no nível do investidor.

[Link para os últimos Relatórios Gerenciais](#)

## Fluxo de Investimento Projetado

Abaixo trazemos o fluxo de caixa do Fundo como percentual do capital comprometido, para auxiliar na análise de aportes e devoluções de capital. Reforçamos que esse fluxo representa uma expectativa e poderá sofrer modificações, sobretudo o fluxo de devoluções, que depende diretamente da venda dos ativos.



<b>ACESSE OS ÚLTIMOS RELATÓRIOS MENSIS E ANUAIS</b> <b>INSCREVA-SE NO MAILING DO FUNDO</b>	<b>ENTRE EM CONTATO</b> <b>contato@rbrasset.com.br</b>	<b>ACESSE O MAPA DOS ATIVOS DO FUNDO</b>
---	---	--

As chamadas de capital podem sofrer alterações de acordo com a necessidade de caixa dos projetos. Esse material tem caráter meramente informativo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

## Projetos do Portfólio

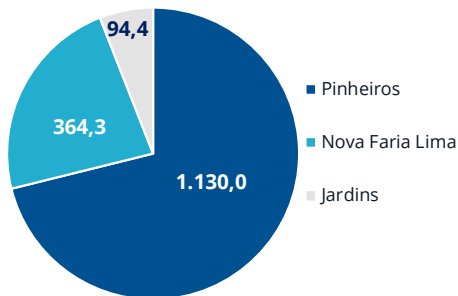
Projeto	Segmento de Mercado	Início Obra Esperado	Entrega Esperada	VGV Potencial* (Em R\$MM)	Status	TIR (a.a.)	Margem	Yield On Cost
Henrique Monteiro	Corporativo	1T22	1T25	206,7	Entregue	9,9%	23,6%	11,5%
Iaiá	Corporativo	3T21	4T24	179,7	Vendido	22,8%	36,6%	11,8%
Faria Lima	Corporativo / Residencial	4T21	1T24	177,5	Vendido	45,2%	24,9%	9,9%
Rebouças STB	Corporativo	-	-	39,0	Vendido	16,2%	29,0%	9,8%
Joaquim Floriano	Corporativo	2T24	1T26	184,6	Em Obra	10,7%	21,3%	11,1%
Brigadeiro	Corporativo	3T23	4T25	94,4	Em Obra	14,5%	26,9%	12,4%
Rebouças Teçaindá	Corporativo	1T26	3T28	706,8	Aprovação	6,2%	26,0%	7,3%

\* Valores baseados nos preços praticados nas negociações de mercado.

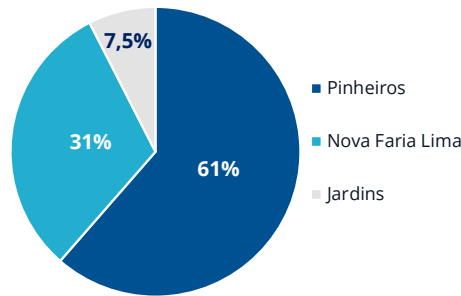
[Link para Mapa de Localização dos Ativos](#)

## Números do Portfólio

VGV (em R\$MM) por região



Investimento percentual por região



**R\$ 305 mi**

Expectativa de Investimento Total

**R\$ 305 MM**

Exposição Total de Capital Aprovado

**R\$ 1.589 MM**

Expectativa de VGV Total

## Certificação - 100% dos projetos com selo LEED®

O LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações utilizado em mais de 160 países, e possui o intuito de incentivar a transformação dos projetos, obra e operação das edificações, sempre com foco na sustentabilidade de suas atuações. Os projetos com essa certificação buscam atingir metas de redução no uso de água, energia, resíduos e CO2, contribuindo para um desenvolvimento mais sustentável dos empreendimentos da construção civil.

LEED® GOLD	Projeto
	Henrique Monteiro
	Iaiá
	Faria Lima (Comercial)
	Rebouças 2808
	Joaquim Floriano
	Brigadeiro
	Rebouças Teçaindá



\*Os projeto estão/serão registrados no programa de construção verde LEED®. Após sua conclusão será aplicado para obtenção da certificação LEED®, de Certified a Gold, conforme as características do projeto. A certificação meta poderá mudar ao longo do desenvolvimento do projeto.

As chamadas de capital podem sofrer alterações de acordo com a necessidade de caixa dos projetos. Esse material tem caráter meramente informativo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

## Projetos do Portfólio

### Henrique Monteiro (JMA)

#### Informações do Projeto

Área Locável	7.657m <sup>2</sup>
Área Locável Tipo	684m <sup>2</sup>
Aluguel Praticado*	185,00m <sup>2</sup>

\* Aluguel considerado com base na média nos alugueis vigentes em dez/2025

#### Entrega Esperada

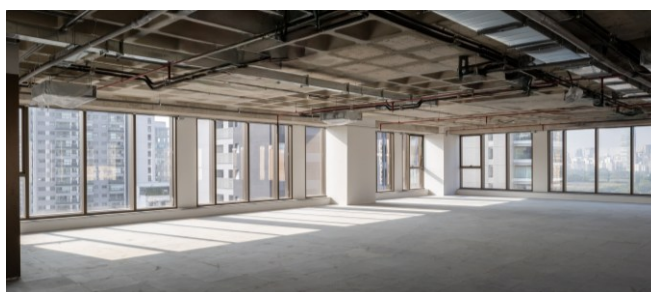
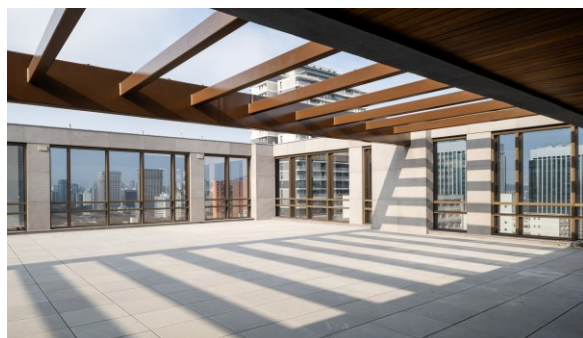
1T25



#### Status Atual – Entregue

- Obras concluídas no 1T25;
- Processo de locação de 100% do imóvel próximo de ser concluída e comercialização para venda em andamento;
- Certificação LEED Gold emitida pelo USGBC;

#### Fotos do Empreendimento



## Projetos do Portfólio

### Brigadeiro (LAC)

#### Informações do Projeto

Área Locável 3.255m<sup>2</sup>  
 Área Locável Tipo 468m<sup>2</sup>  
 Imóvel vendido para usuário final

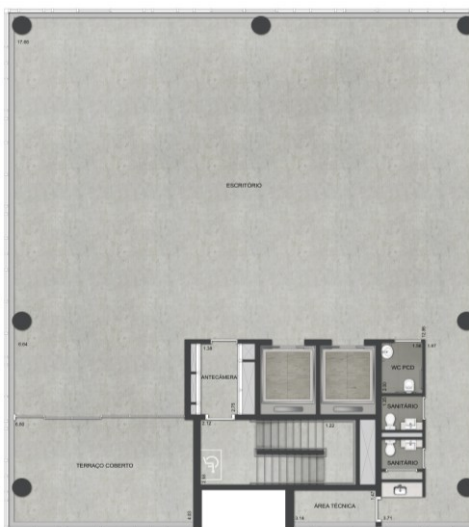
#### Entrega Esperada

2T25

#### Status Atual – Entregue

- Obras concluídas no 2T25;
- Processo de venda em fase de finalização e cumprimento de condições precedentes;
- Em fase final para obtenção da certificação LEED Gold.

#### Fotos do Imóvel



# Projetos do Portfólio

## Joaquim Floriano (IPO)

### Informações do Projeto

Área Locável	5.768m <sup>2</sup>
Área Locável Tipo	648m <sup>2</sup>
Aluguel Pretendido*	225,00/m <sup>2</sup>

\* Aluguel considerado para modelagem e obtenção dos resultados apresentados, não representa o valor de comercialização/ negociação

### Entrega Esperada

2T26

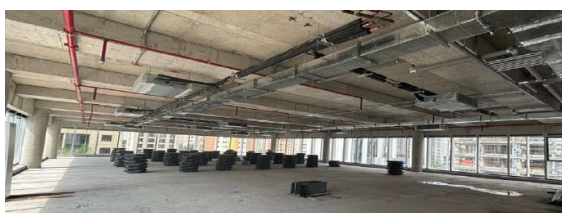
### Status Atual – Obra

- Início das obras em Abril de 2024 com 80% de avanço físico;
- Projeto em reaprovado para ganho de área BOMA. Aumento da área locada em 29%

### Imagens Conceituais



### Fotos da Obra



# Projetos do Portfólio

## Rebouças Teçaindá (Pátio São Paulo)

### Informações do Projeto

Área Locável	25.984m <sup>2</sup>
Área Locável Tipo	1.853m <sup>2</sup>
Aluguel Pretendido*	210,00/m <sup>2</sup>

\* Aluguel considerado para modelagem e obtenção dos resultados apresentados, não representa o valor de comercialização/ negociação

### Entrega Esperada

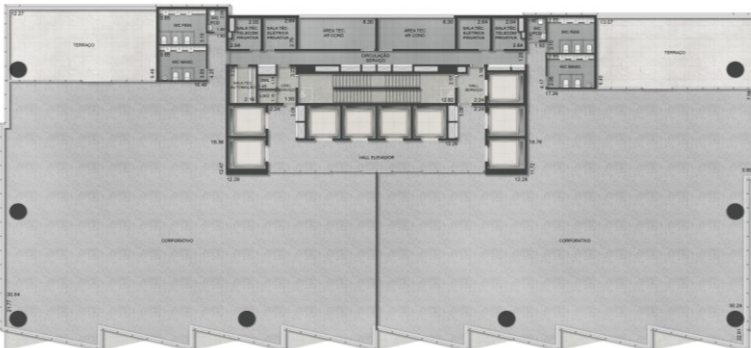
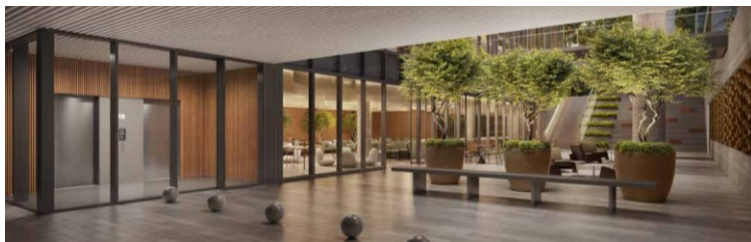
1T28



### Status Atual – Aprovação

- Projeto aprovado com alvará de aprovação e execução expedido, processo de doação de calçada finalizado;
- Obras a iniciar em Fev/26

### Imagens Conceituais



# Projetos do Portfólio

## Iaiá (JHA)

### Informações do Projeto

Área Locável 5.952m<sup>2</sup>  
Área Locável Tipo De 718 a 920m<sup>2</sup>

### Entrega Esperada

4T24

\* Aluguel considerado para modelagem e obtenção dos resultados apresentados, não representa o valor de comercialização/ negociação

### Status - Vendido

- Obras concluídas no 4T24;
- 100% vendido;
- Certificação LEED Gold emitida pelo USGBC;
- Projeto vencedor do prêmio MELHOR CORPORATIVO DO ANO DE 2024 pelo GRI Awards.

### Fotos do Empreendimento



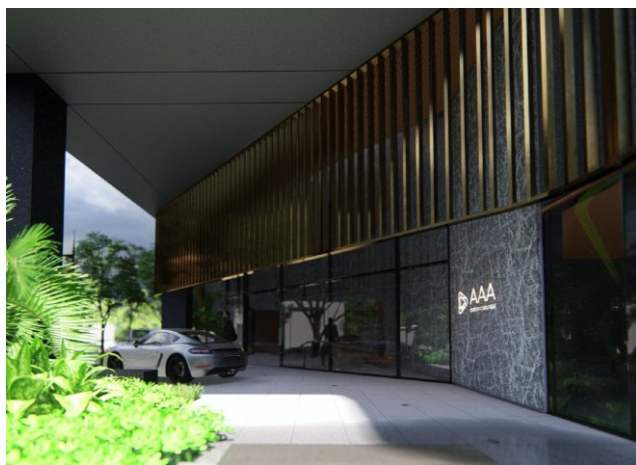
## Projetos do Portfólio

### Rebouças 2808 (NIW Rebouças) - STB

#### Status - Vendido

- Venda do terreno e do projeto concluída em 16/10/2023;
- VGV total da operação foi de R\$38 milhões, dividido em 10 parcelas corrigidas pelo IPCA;
- Última parcela com previsão de quitação em 1T25.

#### Imagens Conceituais



# Projetos do Portfólio

## Faria Lima (PVN) - Comercial

Entrega Esperada

### Informações do Projeto

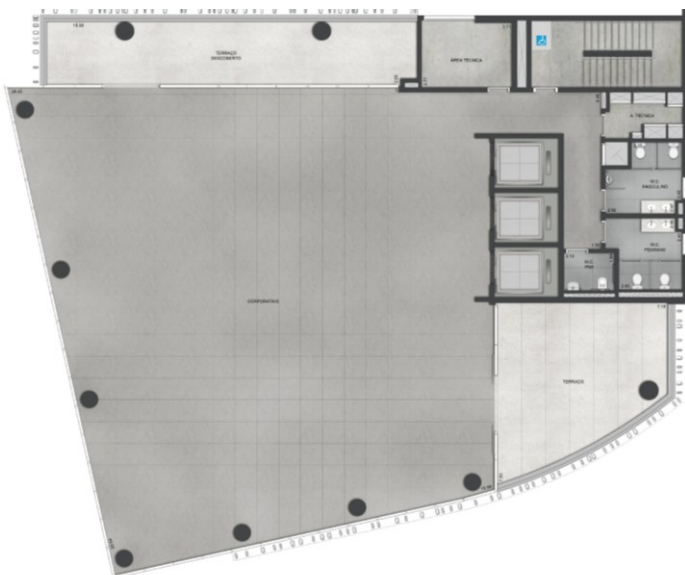
Área Locável 4.791m<sup>2</sup>  
Área Locável Tipo 538m<sup>2</sup>

1T24

### Status - Vendido

- Obras concluídas no 1T24;
- Lajes e Loja 100% vendidos;
- Certificação LEED Gold emitida pelo USGBC.

### Imagens Conceituais



### Fotos do Empreendimento



 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;

**Yield on Cost:** É um índice que mede o rendimento de dividendos com base no investimento inicial.

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