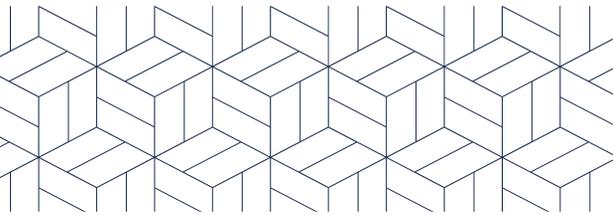


Relatório Gerencial

FII RBR Desenvolvimento Comercial I



Nota do Gestor

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

As condições atuais do mercado têm impacto direto sobre o setor imobiliário, uma vez que o custo do crédito se mantém elevado, impactando incorporadores e compradores que dependem de financiamento.

No que se refere ao mercado de lajes corporativas, segundo dados do caderno estatístico da Buildings do 4T24, escritórios Corporate A+ em São Paulo apresentam uma taxa de vacância média de 19,1%. Esse valor é impactado por regiões como Chácara Santo Antônio, Panamby e Chucri Zaidan, em que a vacância tende a variar entre 20% a 47%. Por outro lado, na região ao redor da Faria Lima a vacância é muito mais baixa, chegando a 10,31% na Nova Faria Lima, 16,77% em Pinheiros e 15,88% na Paulista, com aluguéis em alta.

Em relação ao **Fundo de Desenvolvimento Comercial**, do capital subscrito de R\$ 338mm, já foram aportados R\$ 260 milhões até a data base, sem novos aportes desde o último relatório. A seguir, detalhamos o andamento de cada projeto.

Os empreendimentos **Faria Lima (PVN Corporate)**, **Iaiá (JHA Corporate)** e **Rebouças STB** compõe o grupo de ativos desinvestidos.

Entre os ativos ainda em fase de comercialização, temos o **Henrique Monteiro (JMA Corporate)**, entregue em janeiro/25 e que vem registrando uma forte procura por locação. Nosso preço pedido de locação para o JMA é de 170 R\$/m² e provavelmente assinaremos as primeiras locações nos próximos 60 dias. O **Brigadeiro (LAC Corporate)** e **JF430 (IPO Corporate)**, ambos estão em construção e com entrega prevista dentro do cronograma estabelecido. Nossa expectativa também é positiva em relação à locação dos ativos, visto que são ativos muito bem localizados, mas entendemos que a atual taxa de juros deve impactar o apetite de potenciais compradores, dificultando uma venda no curto/médio prazo.

Em relação ao **Teçaindá (Pátio São Paulo)**, conforme informado em nosso último relatório obtivemos o alvará de aprovação. De lá para cá finalizamos o processo de doação de calçada e estamos com o alvará de execução em fase final na prefeitura. A concorrência para a execução da obra está em fase final e estaríamos prontos para iniciar as obras no 2T25. Em função do cenário atual de juros/incerteza hoje não temos confiança para iniciar a construção deste prédio financiando a obra a taxas de mercado (CDI + 4%a.a.), logo estamos buscando alternativas de capital que nos deem o conforto necessário para seguir adiante com o projeto. Também avaliaremos alternativas de venda do projeto no estado atual, sempre buscando o melhor risco-retorno para o cotista.

Em relação aos números gerais do fundo, considerando as distribuições ocorridas em jun/24 e em out/24 já foi devolvido aos cotistas **49,65%** do capital aportado. Nos indicadores financeiros demonstrados abaixo podemos verificar que o fundo apresenta uma TIR esperada isenta ao investidor de 12,59% a.a., múltiplo de 1,78x e um lucro estimado de R\$ 221 milhões. Tais resultados são equivalentes a uma rentabilidade de 14,04% a.a. quando comparado a investimentos sujeitos à tributação.

Informações do Fundo

Data de Início Ago/2019	Administrador BRL Trust DTVM	Taxa Gestão 1,5% a.a.	Taxa de Administração 0,2% a.a.	Taxa Performance 20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B 5
Prazo de Duração 6 anos + 2 anos prorrogáveis	Capital Subscrito 337.620.000	Capital Integralizado 260.180.000	CNPJ 34.736.474/0001-18	

FII RBR Desenvolvimento Comercial I

Dezembro 2024 | Relatório Anual

\$ Números Relevantes do Fundo



Indicadores Financeiros do Fundo – Nível Investidor

Lucro Líquido*

R\$ 220,72 milhões

TIR Nominal (% a.a.) *

12,59%

Múltiplo (MOIC)*

1,78x

Capital Distribuído*

R\$ 129,18 milhões

TIR Real (% a.a.)*

IPCA + 6,24%

Resultados apresentados com rentabilidade isenta para investidores PF, equivalentes a **14,04%** a.a. em investimentos sujeitos à tributação.

*Indicadores Financeiros líquidos no nível do investidor.

Informações dos Projetos

Projeto	Início Obra Esperada	Entrega Esperada	VGV Potencial	TIR	MARGEM	Yield on Cost
Projetos Aprovados						
Henrique Monteiro	1T22	1T25	165,39	14,6%	28,1%	12,8%
Iaiá	3T21	4T24	193,87	22,8%	36,6%	12,5%
Faria Lima - Com.	4T21	1T24	95,17	44,7%	24,8%	9,9%
Faria Lima - Res.			81,81			
Rebouças 2808	-	-	38,63	16,3%	29,0%	10,3%
Joaquim Floriano	2T24	1T26	113,73	11,5%	18,7%	10,6%
Brigadeiro	3T23	2T25	78,12	13,2%	22,7%	11,2%
Rebouças Teçaindá	2T25	1T28	668,16	11,5%	25,7%	11,7%

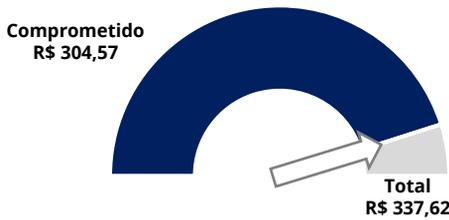
*Resultados de margem, TIR e Yield referentes ao retorno estimado no nível do projeto

FII RBR Desenvolvimento Comercial I

Dezembro 2024 | Relatório Anual

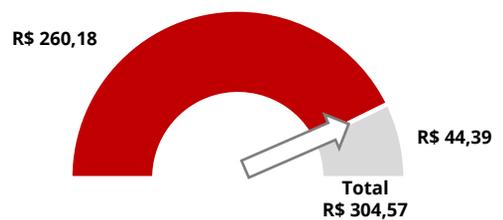
Projeto	% Fundo	Exposição de Caixa	Recursos Alocados		
Projetos Aprovados					
Henrique Monteiro	100%	51,11	51,11	14,50	12,80
Iaiá	100%	56,21	56,21	20,50	
Faria Lima	80%	31,86	26,18		
Rebouças 2808	100%	32,15	25,23		
Joaquim Floriano	100%	38,41	38,41	6,00	7,88
Brigadeiro	90%	22,89	22,89	12,00	16,11
Rebouças Teçaindã	35%	71,93	54,58		42,67
Total		304,57			

Investimentos no Fundo (R\$ MM)



Saldo a investir: R\$ 33,05 (R\$/mm)
O saldo a investir poderá ser usado como reserva de segurança

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



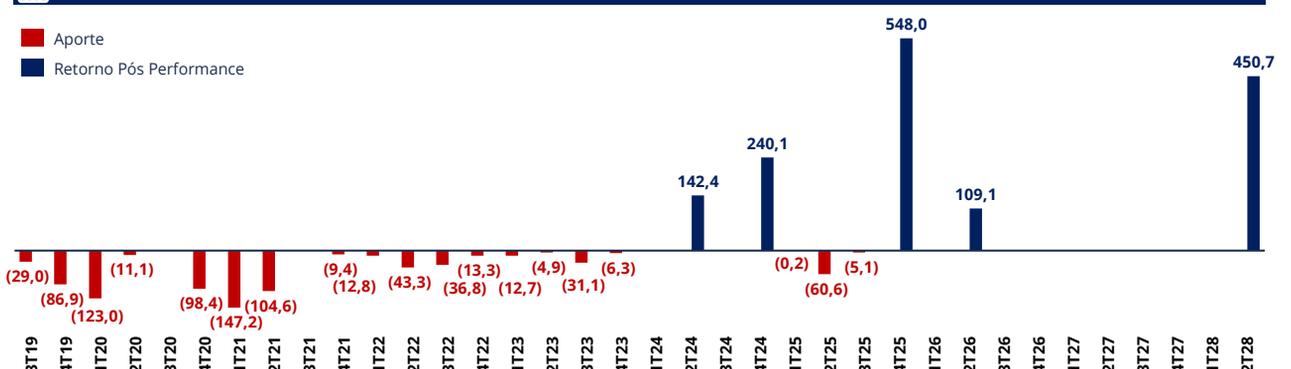
TOTAL CHAMADO = R\$ 260,18 mm

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 e Vacância na Região

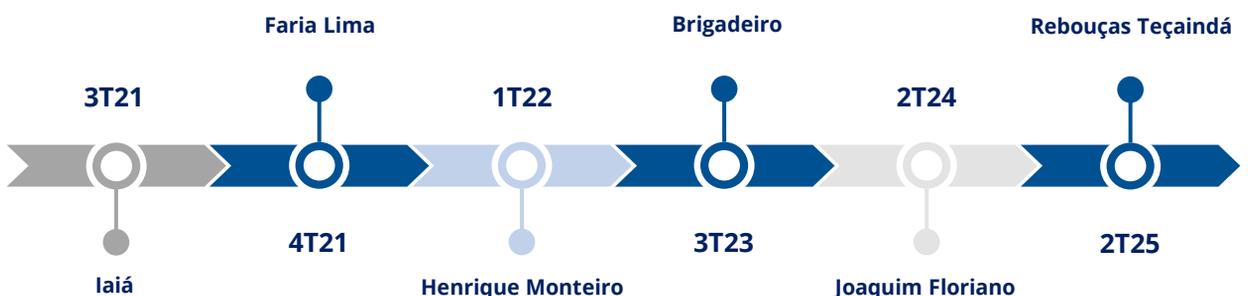


Clique nos projetos no mapa para ser direcionado ao endereço

	Projeto	Região	Vacância da Região	Logradouro
01	Henrique Monteiro	Pinheiros	16,77%	Rua Henrique Monteiro, 36 x Rua Maria Carolina
02	Iaiá	Nova Faria Lima	10,31%	Rua Iaiá, 62
03	Faria Lima	Pinheiros	16,77%	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 328
04	Rebouças 2808	Pinheiros	16,77%	Avenida Rebouças, 2808
05	Joaquim Floriano	Nova Faria Lima	10,31%	Rua Joaquim Floriano, 430
06	Brigadeiro	Paulista	15,88%	Avenida Brigadeiro Luis Antônio, 4957
07	Rebouças Teçaindá	Pinheiros	16,77%	Avenida Rebouças, 2410 x Rua Teçaindá, 62

Fonte: Buildings - 4T24 - Vacância da região por segmento A, AA e AAA.

Cronograma de Início de Obra



Portfolio de Projetos

Faria Lima (PVN) - Comercial

Informações do Projeto

Entrega Esperada

Área Locável 4.791m²
 Área Locável Tipo 538m²
 Aluguel Pretendido Loja* 93,75

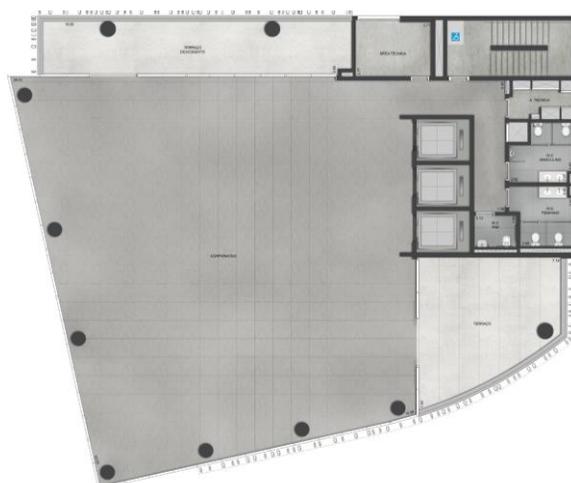
1T24

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

Status Atual - Entregue

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

Imagens Conceituais



Fotos do Empreendimento



Portfolio de Projetos

Iaiá (JHA)

Informações do Projeto

Entrega Esperada

Área Locável 5.952m²
 Área Locável Tipo De 718 a 920m²

4T24

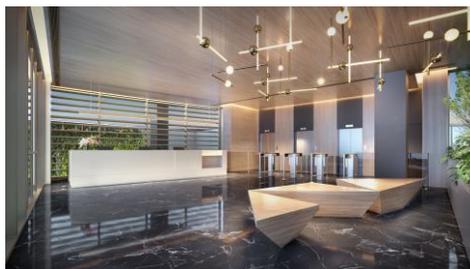
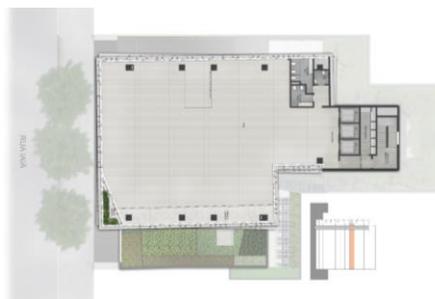
* Aluguel considerado para modelagem e obtenção dos resultados apresentados, não representa o valor de comercialização/ negociação

Status Atual - Entregue



- 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.

Imagens Conceituais



Fotos do Empreendimento



Portfolio de Projetos

Henrique Monteiro (JMA)

Informações do Projeto

Entrega Esperada

Área Locável 7.657m²
 Área Locável Tipo 684m²
 Aluguel Pretendido* 150,00

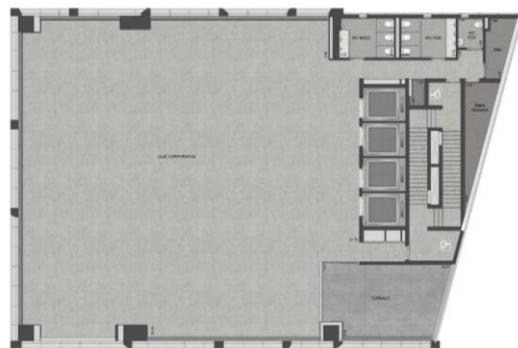
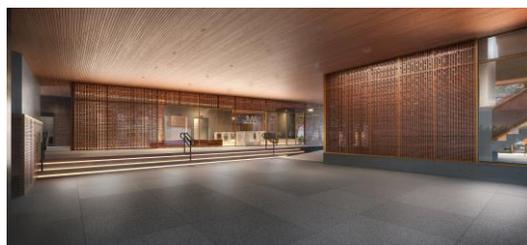
1T25

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

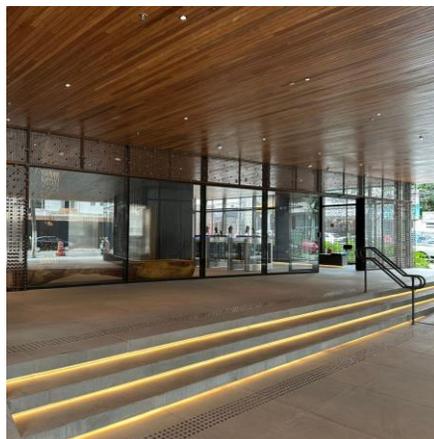
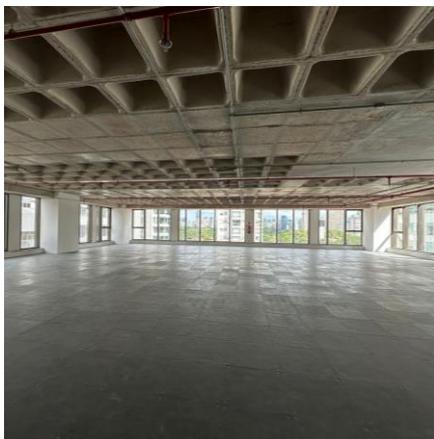
Status Atual - Obra

- Obras iniciadas em Março de 2022 com 99% de avanço físico (base dez24) – obra finalizada em Jan25;
- Processo de prospecção de locação e/ou venda em andamento;
- Em fase final para obtenção da certificação LEED Gold.

Imagens Conceituais



Fotos da Obra



Portfolio de Projetos

Brigadeiro (LAC)

Informações do Projeto

Entrega Esperada

Área Locável 3.255m²
 Área Locável Tipo 468m²
 Aluguel Pretendido* 150,00

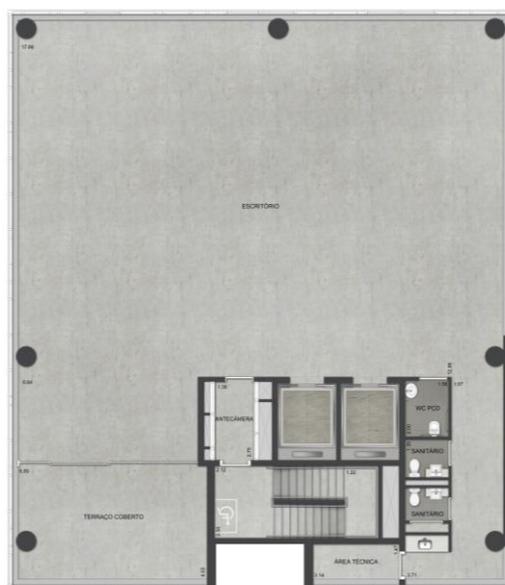
2T25

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

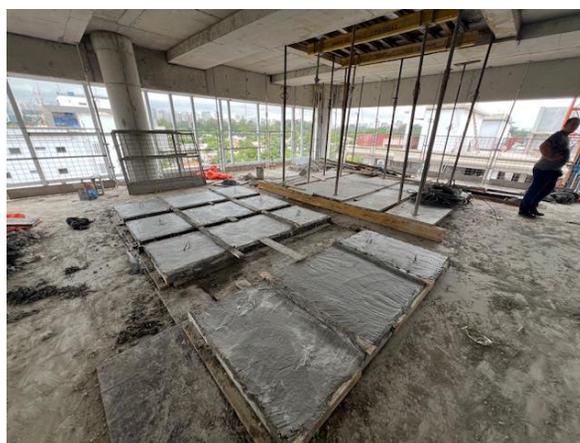
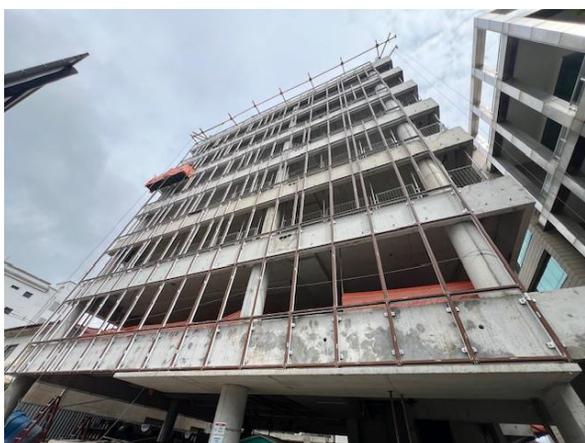
Status Atual - Obra

- Obras iniciadas em Setembro de 2023 com 62% de avanço físico.

Imagens Conceituais



Fotos da Obra



Portfolio de Projetos

Joaquim Floriano (IPO)

Informações do Projeto

Área Locável 5.768m²
Área Locável Tipo 684m²
Aluguel Pretendido* 160,00

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

Entrega Esperada

1T26

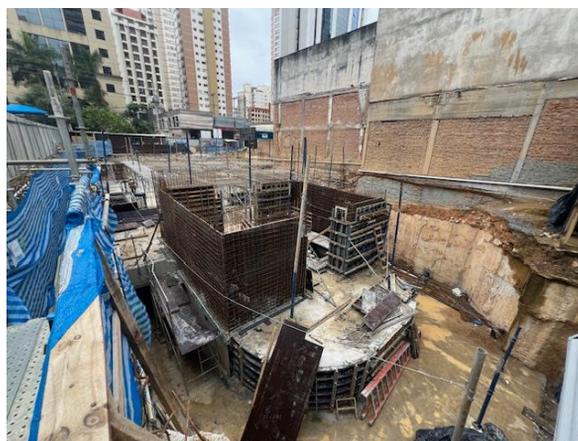
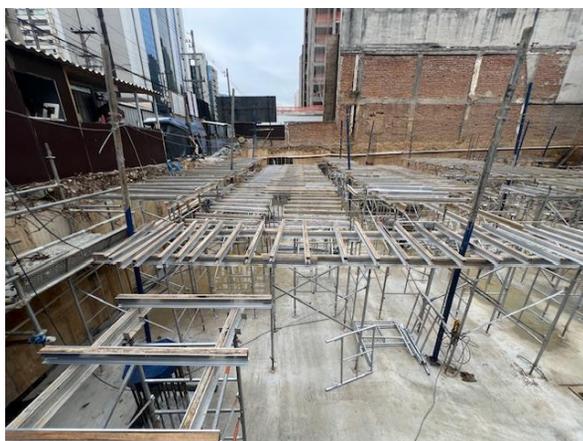
Status Atual - Obra

- Início das obras em Abril de 2024 com 23% de avanço físico;
- Projeto em reaprovação para ganho de área BOMA devido à mudança de zoneamento.

Imagens Conceituais



Fotos da Obra



Portfolio de Projetos

Rebouças Teçaindá (Pátio São Paulo)

Informações do Projeto

Entrega Esperada

Área Locável	25.984m ²
Área Locável Tipo	1853m ²
Aluguel Pretendido*	170,00

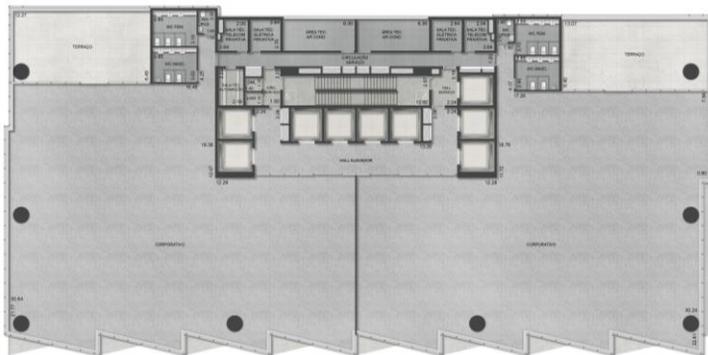
1T28

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

Status Atual - Aprovação

- Projeto aprovado com alvará de aprovação expedido e processo de doação de calçada finalizado;
- Expectativa de emissão do alvará de execução no 1T25.

Imagens Conceituais



Portfolio de Projetos

Rebouças 2808 (NIW Rebouças)

Status Atual - Venda do projeto

- 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 Preliminares



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.

Fonte: GBC Brasil

LEED® GOLD	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 *Platinum*, conforme as características do projeto. A certificação meta poderá mudar ao longo do desenvolvimento do projeto.

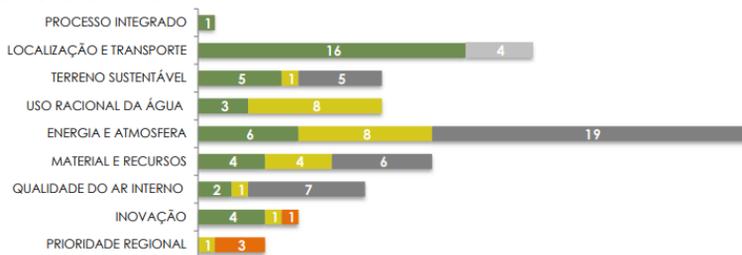
LEGENDA

AT	ATENDIDO: Atendido, considerando a documentação disponível ou a sua efetiva implantação <i>in loco</i> .
IT1	INTERVENÇÃO NÍVEL 1: Ações menos complexas ou previstas para o empreendimento, necessitando tecnologias e investimentos mais acessíveis.
IT2	INTERVENÇÃO NÍVEL 2: Ações mais complexas, necessitando estudos de viabilidade técnica e econômica.
NA	NÃO ATENDIDO: As estratégias necessárias para atendimento do crédito não foram e não serão incorporadas.
NPL	NÃO PLEITEADO: As estratégias necessárias para atendimento dos requisitos não foram estabelecidas como meta para o projeto.
NAP	NÃO APLICÁVEL: Não se aplica ao projeto por suas características intrínsecas.

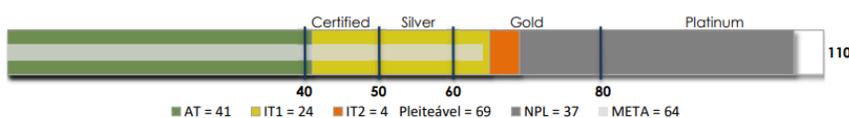
Iaiá

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO



Em fase final para obtenção da certificação LEED nível Gold.

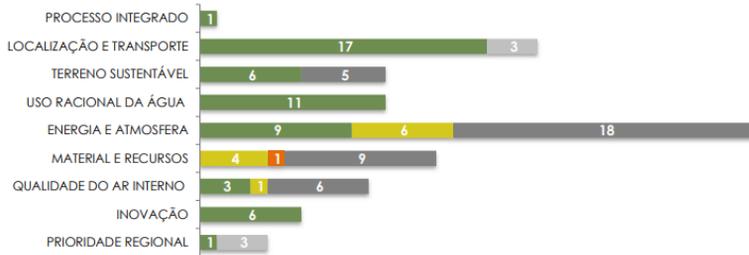
FII RBR Desenvolvimento Comercial I

Dezembro 2024 | Relatório Anual

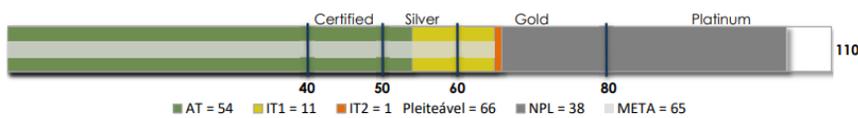
Henrique Monteiro

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO

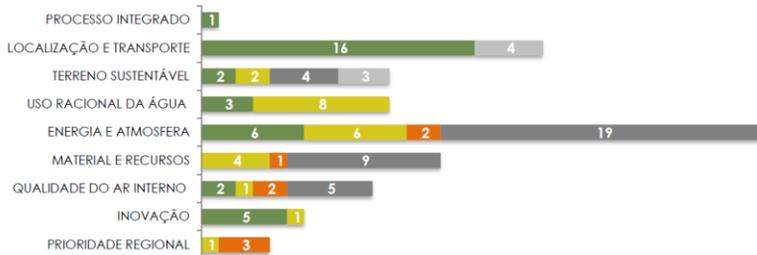


Em fase final para obtenção da certificação LEED nível Gold

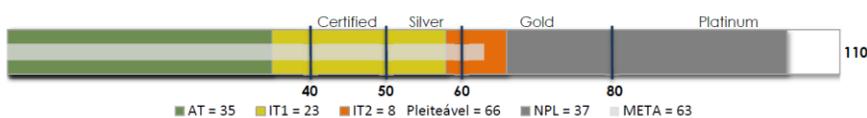
Faria Lima

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO

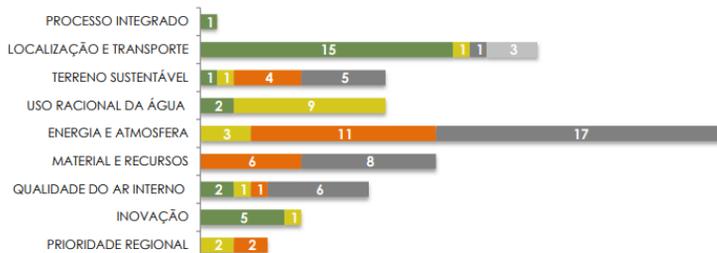


Certificação LEED nível Gold obtida.

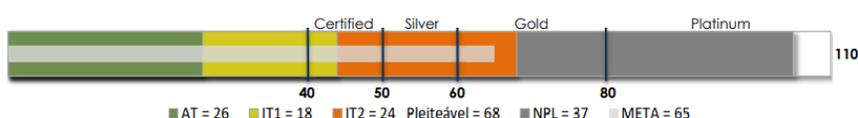
Rebouças Teçaindá

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO



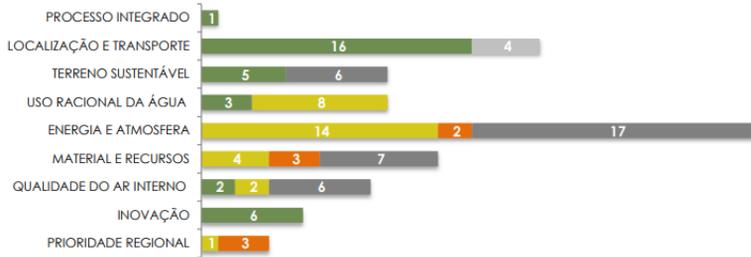
FII RBR Desenvolvimento Comercial I

Dezembro 2024 | Relatório Anual

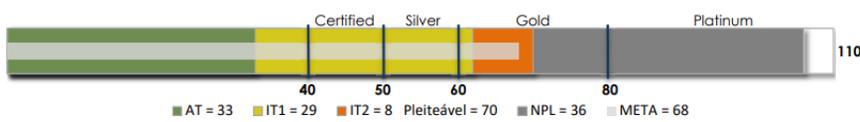
Joaquim Floriano

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



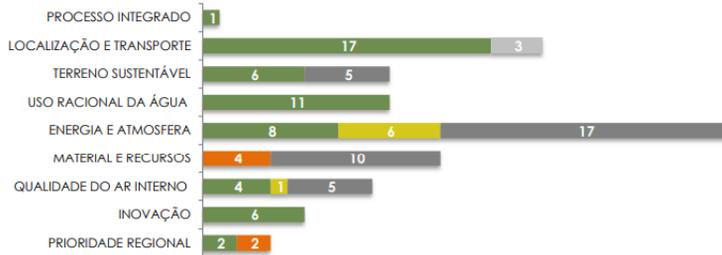
POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO



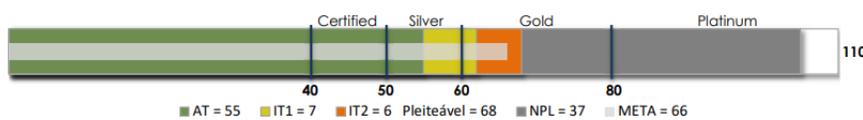
Brigadeiro

RESUMO DA PONTUAÇÃO DO PROJETO

RESUMO POR CAPÍTULO



POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO



ESG

2024



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

Fevereiro

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



Março

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

Abril

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

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

Maio

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

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

Junho

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

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

Julho



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

Agosto

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

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

Setembro

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

Outubro

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

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

Novembro

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

Dezembro

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

 **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