



**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII – RESP. LTDA.**

CNPJ 31.161.410/0001-48

Código ISIN nº BRRBIRCTF007

Código de Negociação na B3 - “RBIR11”

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administradora”), e **RB ASSET MANAGEMENT LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09 (“Gestora”), respectivamente administradora e gestora do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESP. LTDA.** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 31.161.410/0001-48, realizarão Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo **no dia 15 de dezembro de 2025, às 15:00h, na forma prevista no Edital de Convocação**, com proposta de aprovação do item da ordem do dia, qual seja:

- (i) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 20 de fevereiro de 2026.

Para maior compreensão dos cotistas sobre o item da ordem do dia, segue anexo material elaborado pela Gestora, bem como o modelo de voto citado no Edital de Convocação.

Sendo o que nos cumpria, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2025.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**

## **PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

A RB ASSET MANAGEMENT LTDA (“Gestora”), gestora do Fundo **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESP. LTDA.** (“Fundo”), propõe o voto favorável dos cotistas do Fundo ao item da ordem do dia previsto no edital de convocação, conforme segue:

- (i) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 20 de fevereiro de 2026.

A seguir, serão detalhados alguns pontos importantes sobre o Fundo, tais como seu breve histórico, resultados e, por fim, seu momento atual de desmonte da estrutura. É com base nestes fatores que a Gestora recomenda a votação favorável dos itens acima previstos.

### HISTÓRICO RESUMIDO

O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV teve a sua 1ª Emissão de Cotas realizada através de Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400, com os investidores subscrevendo o montante total de 1.528.615 cotas, ao preço de R\$ 100,00 por cota, incluindo custos, com um Valor Total de Captação da Oferta de R\$ 152.861.500,00. A liquidação financeira desta 1ª Emissão de Cotas ocorreu em 21 de fevereiro de 2020.

A totalidade dos recursos comprometidos na 1ª Emissão de Cotas foi integralmente integralizada no Fundo. Na integralização, o Fundo pagou o montante de R\$ 5.554.757,90 referente à Taxa de Distribuição Primária e Custos da 1ª Oferta de Cotas. Este montante representa um percentual de 3,6% do volume captado.

Após este pagamento, o Patrimônio Líquido do Fundo, disponível para investimentos ficou em R\$ 147.306.742,10.

| Integralização                                                                              | Data              | Valor por Cota (R\$) | Valor Integralizado (R\$) | Número de Cotas  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
| 1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas                                                 | 21/02/2020        | R\$ 100,0            | R\$ 152.861.500,0         | 1.528.615        |
| Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta                                            | 21/02/2020        | R\$ 3,60             | R\$ 5.554.757,9           | 1.528.615        |
| <b>Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária (Aporte)</b> | <b>21/02/2020</b> | <b>R\$ 96,40</b>     | <b>R\$ 147.306.742,1</b>  | <b>1.528.615</b> |

Fonte: RB ASSET

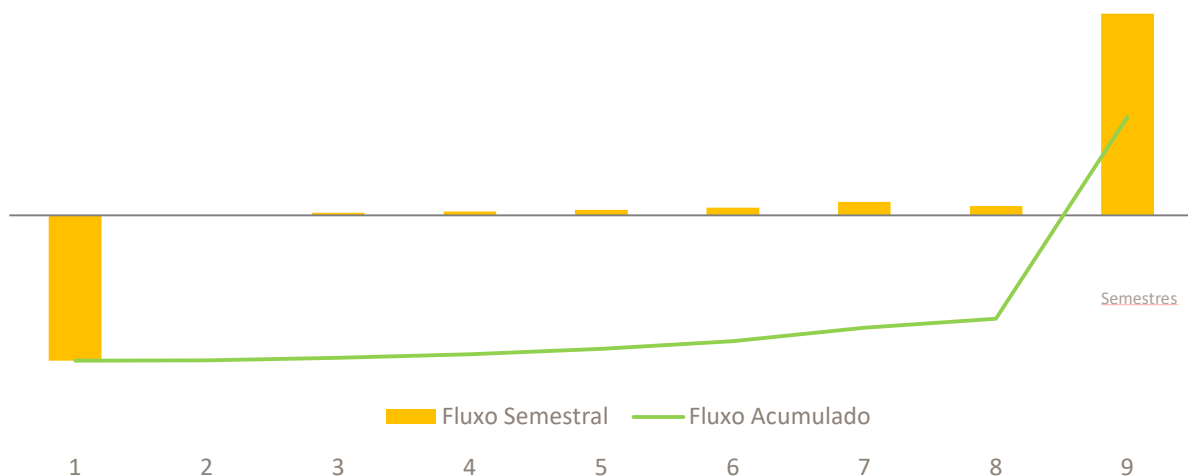
Conforme regulamento, o objetivo do Fundo é realizar investimentos no setor de desenvolvimento imobiliário residencial. Para tanto, o Fundo realizou operações de permutas físicas e/ou financeiras, bem como investimentos em participações societárias em SPE (Sociedades de Propósito Específico).

A forma de atuação do Fundo foi planejada para diversificar estratégias e equilibrar riscos. Em alguns projetos, o Fundo entrou como sócio direto nos empreendimentos, aportando recursos e participando do resultado final da obra (estrutura de *equity*). Em outros, estruturou operações de permuta de terrenos, recebendo unidades ou parte das vendas como contrapartida. Essas duas modalidades – *equity* e permuta – permitiram que o Fundo tivesse exposição a diferentes modelos de negócio, aproveitando oportunidades variadas no mercado imobiliário.

A estrutura de permuta consiste na aquisição de terrenos por percentual do VGV (Valor Geral de Vendas) ou unidades do projeto. As etapas macro de uma estrutura de permuta são análise, seleção, estruturação e gestão dos projetos, e o investimento ocorre na etapa inicial e retorna gradualmente nas apurações mensais da receita da incorporação.

Abaixo segue um gráfico demonstrando como se comporta o fluxo de caixa em uma estrutura de permuta, para melhor exemplificação:

### Fluxo de Caixa - Permuta

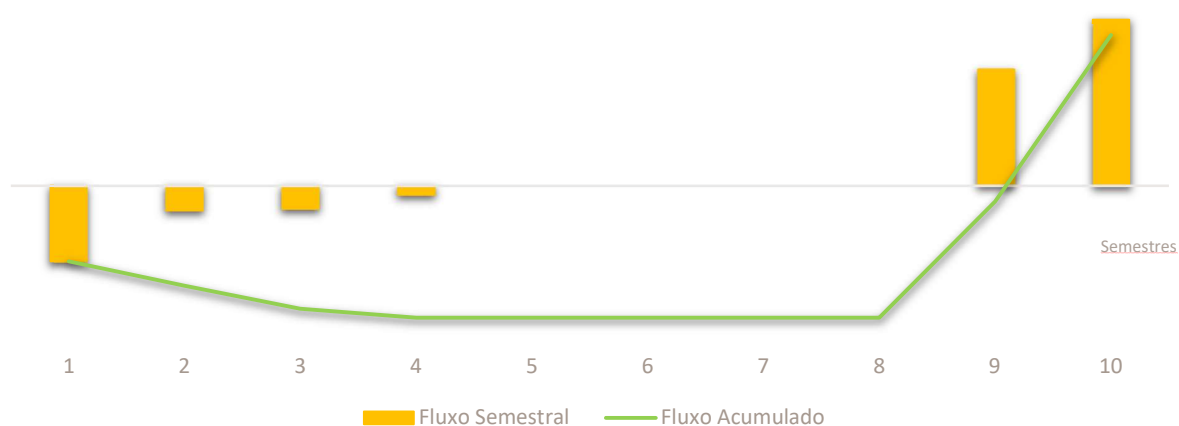


Fonte: RB ASSET

Por sua vez, a estrutura de *equity* consiste na participação societária no projeto através da aquisição de cotas da SPE. Os sócios participam de todas as etapas do projeto, desde a conceituação do produto e são coobrigados a investir capital dentro dos limites da sua participação. Os aportes ocorrem via chamada de capital conforme necessidade de caixa, e o retorno acontece após Habite-se e quitação do Plano Empresário.

Abaixo segue um gráfico demonstrando como se comporta o fluxo de caixa em uma estrutura de *equity*, para melhor exemplificação:

### Fluxo de Caixa - *Equity*



Fonte: RB ASSET

Ao longo do período de investimento, o Fundo investiu em 16 empreendimentos, em parceria com 7 incorporadores, todos localizados na cidade de São Paulo. A tabela abaixo apresenta um panorama do portfólio dos investimentos realizados:

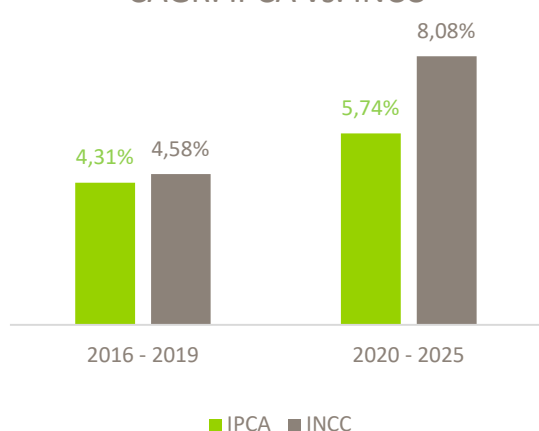
| Projeto              | Incorporador  | Localização (Bairro) | Modalidade De Investimento | Total de Unidades | Investimento Total do Projeto (R\$ MM) |
|----------------------|---------------|----------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Brook By You, Inc    | You,Inc       | Brooklin             | Permuta                    | 201               | R\$ 6,5                                |
| Oy Campo Belo        | You,Inc       | Campo Belo           | Permuta                    | 193               | R\$ 2,7                                |
| Ári Butantã          | Fibra Experts | Butantã              | Permuta                    | 289               | R\$ 8,9                                |
| LED Vila Madalena    | Benx          | Vila Madalena        | Equity                     | 135               | R\$ 9,4                                |
| Brooklin 90          | Benx          | Brooklin             | Permuta                    | 148               | R\$ 9,3                                |
| Raro Perdizes        | Benx          | Perdizes             | Equity                     | 33                | R\$ 6,5                                |
| V3rso Jardins        | You,Inc       | Jardim Paulista      | Equity                     | 253               | R\$ 7,5                                |
| Astéri               | Viewco        | VI Nova Conceição    | Equity                     | 104               | R\$ 15,0                               |
| Aurora               | Tarjab        | Saúde                | Equity                     | 76                | R\$ 4,3                                |
| Signatur             | Tarjab        | Saúde                | Equity                     | 108               | R\$ 6,0                                |
| Clubline São Judas   | Viewco        | Jabaquara            | Equity                     | 706               | R\$ 6,6                                |
| Vista Park           | RFM           | Vila Clementino      | Equity                     | 65                | R\$ 2,4                                |
| One Teodoro *        | One DI        | Pinheiros            | Equity                     | 476               | R\$ 23,1                               |
| Nex One Teodoro *    |               |                      | Permuta                    | 390               |                                        |
| The Choice *         |               |                      | Permuta                    | 86                |                                        |
| Nex One Nhambiquaras | One DI        | Moema                | Permuta                    | 287               | R\$ 2,6                                |
| Da Vinci             | One DI        | Jabaquara            | Pemuta                     | 189               | R\$ 7,4                                |
| Jurupis              | One DI        | Moema                | Permuta                    | 415               | R\$ 19,0                               |
| <b>Total:</b>        |               |                      |                            | <b>3.678</b>      | <b>R\$ 137,1</b>                       |

Fonte: RB ASSET

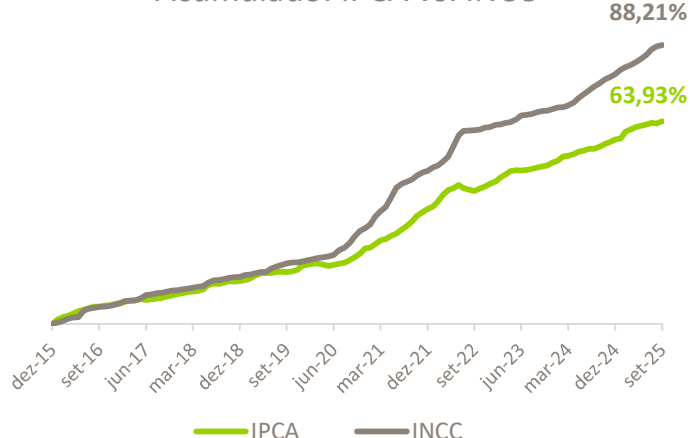
## DESAFIOS ENFRENTADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

Naturalmente, o período de execução não foi isento de desafios. A partir de 2020, a pandemia trouxe impactos relevantes ao setor da construção civil, como aumento expressivo no custo de materiais, atrasos nas cadeias de fornecimento e necessidade de revisão de cronogramas de obra. Além disso, o cenário de juros elevados nos últimos anos encareceu o crédito imobiliário, reduzindo o ritmo das vendas de unidades, sobretudo nos empreendimentos de médio e alto padrão, segmento em que o Fundo concentra parte significativa de seus investimentos.

CAGR: IPCA vs. INCC

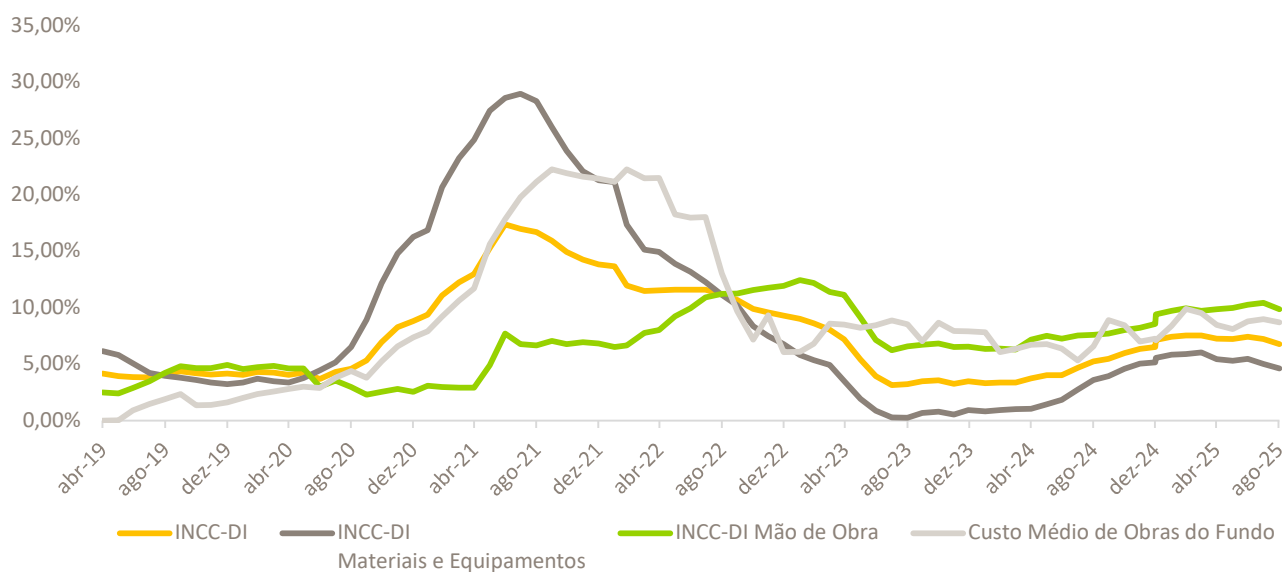


Acumulado: IPCA vs. INCC



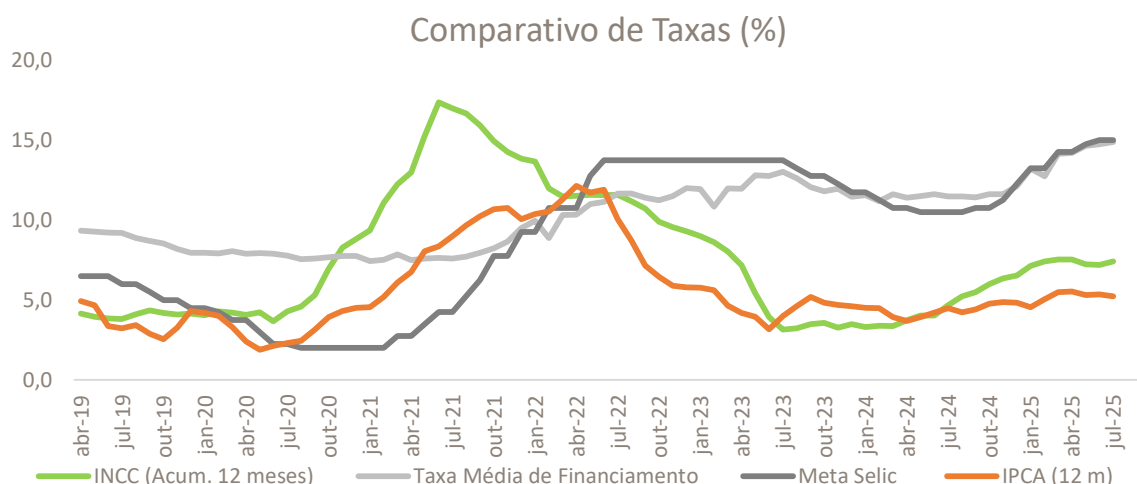
Fonte: Comdinheiro

Inflação Acumulada



Outro

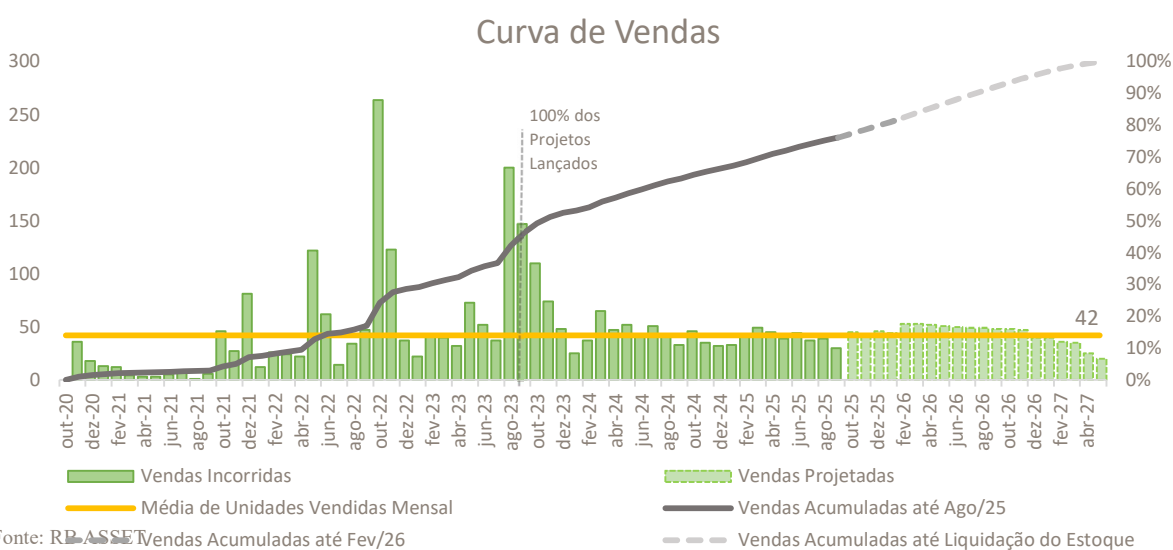
fator que corroborou para uma curva de vendas mais desacelerada do que o previsto inicialmente foi a manutenção da taxa básica de juros (Selic) em patamares elevados, no decorrer dos últimos anos. Com isso, o crédito ficou mais caro, e o setor imobiliário foi diretamente impactado, principalmente nos produtos de médio-alto padrão, em que o Fundo possui posição relevante.



### ATUALIZAÇÃO DAS FRENTES

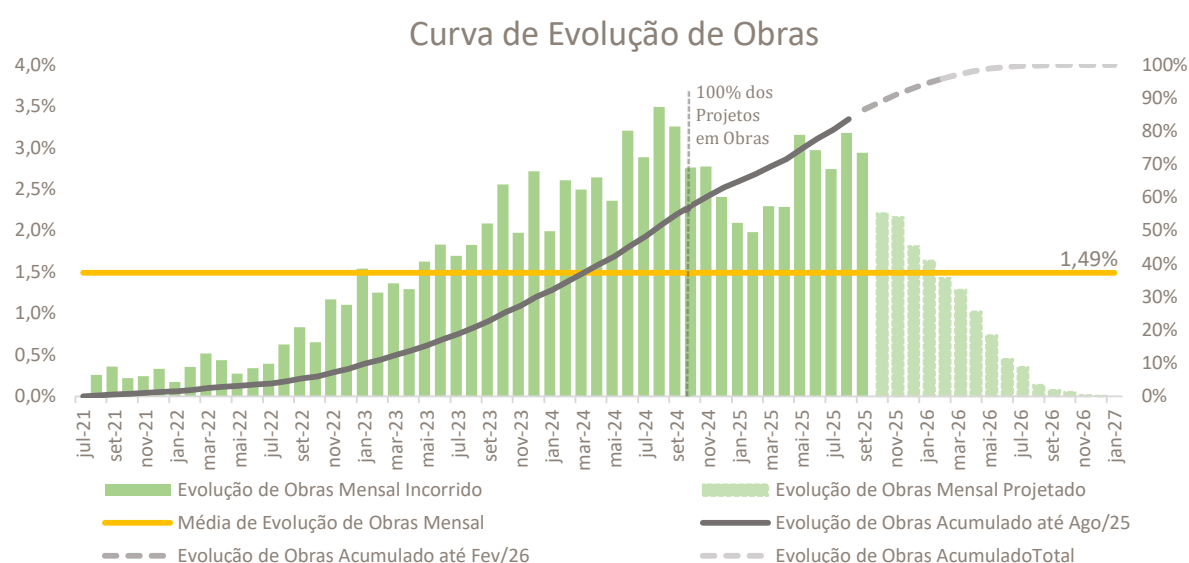
Atualmente, o Fundo possui 76% do seu portfólio comercializado, 10 projetos em obra, 6 projetos entregues e 86% de evolução física no portfólio.

Para a projeção da curva de vendas das unidades disponíveis em estoque, estamos adotando uma perspectiva baseada no histórico de média mensal de vendas do portfólio, conforme ilustrado no gráfico abaixo:



O estoque atual de unidades disponíveis para venda é de 886 unidades, correspondendo a 24% do portfólio do Fundo. Deste total, estima-se que 26% sejam comercializadas até fevereiro de 2026, prazo que marca o encerramento original do Fundo, e os 74% remanescentes têm expectativa de venda até maio de 2027, considerando que essas unidades estão concentradas em dois ativos com maior volume de estoque disponível, o que exige um esforço adicional e um prazo estendido para sua liquidação.

A projeção de evolução física de obras está baseada no atual momento de cada projeto, em que a maioria dos empreendimentos, que estão em fase de obras, já ultrapassou as fases mais críticas, como por exemplo, fundação e término da estrutura. Assim, a projeção é que o portfólio atinja 100% de obras concluídas até dezembro de 2026, conforme ilustrado no gráfico abaixo:

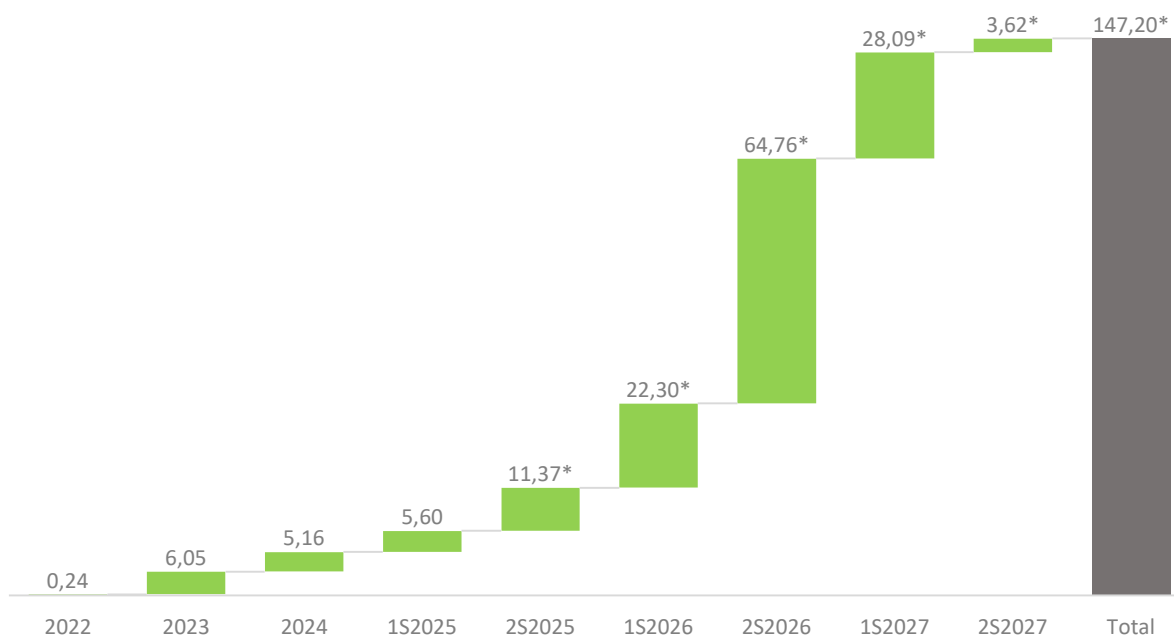


Fonte: RB ASSET

### **RESULTADO PARA OS INVESTIDORES**

Diante do exposto, apresentamos no gráfico abaixo a projeção de distribuição do capital investido acrescido dos dividendos apurados, ao longo do período do Fundo e desinvestimento dos ativos:

Distribuição aos Cotistas



\*Valores de distribuição projetados não consideram inflação futura.

Valores em R\$/cota.

### **PROPOSTA DE POSTERGAÇÃO**

Com base nesse histórico, fica claro que a extensão do prazo de duração do Fundo é necessária para que todo o ciclo de investimentos seja concluído de forma adequada. A postergação permitirá que as obras em andamento sejam finalizadas e que as unidades em estoque sejam vendidas em condições de mercado mais favoráveis, maximizando o retorno para os cotistas.

Dessa forma, a Gestora propõe a postergação do prazo do Fundo, cujo encerramento estava inicialmente previsto para 20 de fevereiro de 2026, pelo período necessário para o encerramento e liquidação de todos os projetos e veículos investidos, estimado até 20 de agosto de 2027, conforme detalhamento acima.

Por fim, a Gestora RB ASSET MANAGEMENT LTDA. e a Administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ficam à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais pelos e-mails [ri@rbasset.com](mailto:ri@rbasset.com) e [assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br).