

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO
DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (“CONSULTA FORMAL”) DO RB CAPITAL
TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ 29.299.737/0001-39
Código ISIN nº BRRBTSCF002
Código de Negociação na B3 - “RBTS11”
(“Fundo”)

Prezado(a) Cotista,

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de Administradora do Fundo (“Administradora”), e **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.981.934/0001-09 (“Gestora”), vêm apresentar a V.S.ªs a seguinte proposta, a ser apreciada na Consulta Formal convocada nesta data. Desta forma, propõe-se a aprovação dos itens da ordem do dia, conforme abaixo:

- (i) Aprovar a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contados a partir de 30 de junho de 2026.

Em caso de aprovação da matéria constante do item (i) acima, será realizada a redução da taxa de gestão de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) para 0,6% (seis décimos por cento) sobre (a) o Patrimônio Líquido da Classe ou (b) o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe, conforme definido na regulamentação aplicável.

- (ii) Aprovar a alteração da composição do Comitê de Investimento do Fundo, de modo a substituir o Sr. **Marcus Vinicius de Lopes Doria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 42.419.728-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 369.480.468-43, um dos membros anteriormente indicado pela Gestora, pelo Sr. **Eric Henrique Favero**, brasileiro, solteiro, graduado em engenharia civil, portador da cédula de identidade RG nº 48.535.731-8 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 372.367.498-42, passando a configurar a seguinte composição:

(a) Membros indicados pelo Gestor:

- (i) Regis Dall’Agnese, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.489.769-12 (SSP/RS), inscrito no CPF sob o nº 895.514.000-20; e

- (ii) Eric Henrique Favero, brasileiro, solteiro, graduado em engenharia civil, portador da cédula de identidade RG nº 48.535.731-8 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 372.367.498-42.

(b) Membros indicados pela Turim 21 Investimentos Ltda.:

- (iii) Eduardo Gomes de Almeida, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.811.401 (IFP/RJ), inscrito no CPF sob o n.º 625.930.137-53;
 - (iv) Fernando Verboonen, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da carteira de identidade nº 110008364, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 099.479.487-81;
 - (v) Marcos Moura Mertens, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº 21.397.243-8, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 196.826.698/47.
- (iii)** Autorizar a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ou convenientes à implementação das matérias aprovadas.

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, 11 de junho de 2026.

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, propõe o voto favorável dos cotistas do Fundo aos itens descritos na Ordem do Dia acima e na Consulta Formal.

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 teve a sua 1ª Emissão de Cotas realizada através de Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 476, com os investidores subscrevendo o montante total de 56.525 cotas, ao preço de R\$ 1.000,00 por cota, totalizando o montante de R\$ 56.525.000,00. A liquidação financeira dos cotistas ocorreu por meio da modalidade de chamada de capital. A tabela abaixo demonstra os montantes e datas das chamadas de capital.

Chamadas de Capital	Data da Integralização	Valor por Cota (Corrigido por IPCA)	Valor Integralizado (R\$)	Número de Cotas Integralizadas
1 Chamada de Capital	jul-18	R\$ 1.027,2	R\$ 4.627.716,2	4.505
2 Chamada de Capital	dez-18	R\$ 1.029,1	R\$ 3.499.008,0	3.400
3 Chamada de Capital	abr-19	R\$ 1.049,3	R\$ 21.668.045,0	20.650
4 Chamada de Capital	jul-19	R\$ 1.055,3	R\$ 11.713.830,0	11.100
5 Chamada de Capital	out-19	R\$ 1.056,6	R\$ 7.509.540,5	7.107
6 Chamada de Capital	dez-19	R\$ 1.058,7	R\$ 10.335.795,2	9.763
TOTAL			R\$ 59.353.934,9	56.525

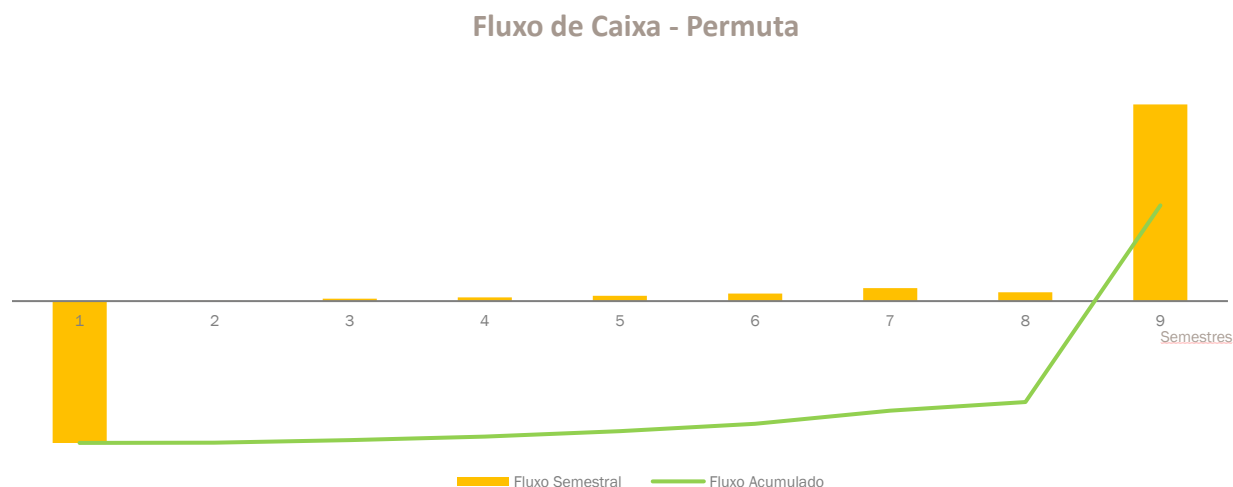
Fonte: RB ASSET

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 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:



Fonte: RB ASSET

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 o 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:



Fonte: RB ASSET

PORTFÓLIO INVESTIDO

Ao longo do ciclo de investimento o Fundo investiu em 7 empreendimentos em parceria com 6 incorporadores, todos localizados na cidade de São Paulo:

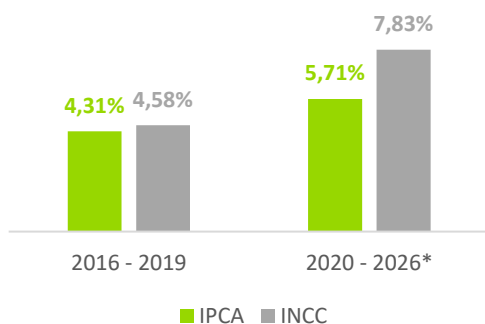
Projeto (Links)	Incorporador	Localização (Bairro)	Modalidade De Investimento	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)
Oxy Alto da Lapa	Tibério/Niss	Lapa	Permuta	108	R\$ 7,4
Domum	Kallas	Perdizes	<i>Equity</i>	66	R\$ 12,4
Veritas	Kallas	Pinheiros	<i>Equity</i>	42	R\$ 12,3
V.A. 433	REM	Perdizes	<i>Equity</i>	154	R\$ 4,1
L. Klabin	Paes & Gregori	Chácara Klabin	Permuta	44	R\$ 7,8
Pedroso 737	Stan	Pinheiros	<i>Equity</i>	152	R\$ 6,6
Handy Paraíso	Niss	Vila Mariana	Permuta	184	R\$ 4,5
Total:				750	R\$ 55,1

Fonte: RB ASSET

DESAFIOS ENFRENTADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

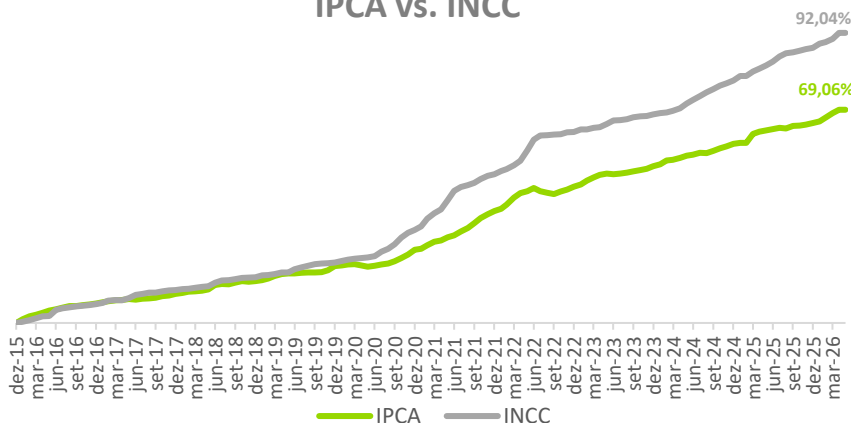
A partir de 2020, com as incertezas acarretadas pela Pandemia, o setor da construção civil sofreu com o choque de oferta e desequilíbrio nos preços. O aumento expressivo da inflação (INCC) e escassez de insumos essenciais para a construção civil, resultou em um sobrecusto relevante nas obras no mercado em geral, fazendo com que as incorporadoras e construtoras buscassem alternativas de redução de custos, e até mesmo reprogramarem os lançamentos de projetos e prazo de início/entrega de obras buscando otimizar a viabilidade do projeto, dadas as incertezas daquele momento.

CAGR: IPCA vs. INCC



Fonte: Comdinheiro

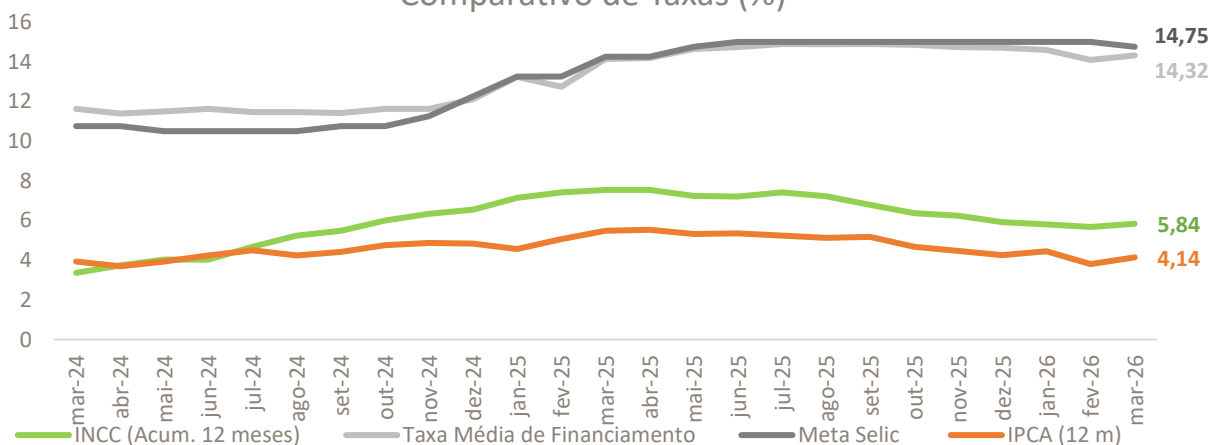
IPCA vs. INCC



Fonte: FGV, RB Asset

Ao mesmo tempo, a curva de vendas desacelerou e um dos fatores mais relevantes para tal foi o incremento na taxa básica de juros (Selic) no decorrer dos últimos anos. Nesse cenário, o crédito acaba sendo encarecido e o setor imobiliário é diretamente impactado, principalmente nos produtos de médio-alto padrão, em que o Fundo possui posição relevante.

Comparativo de Taxas (%)



ATUALIZAÇÃO DAS FRENTES PARA O DESINVESTIMENTO

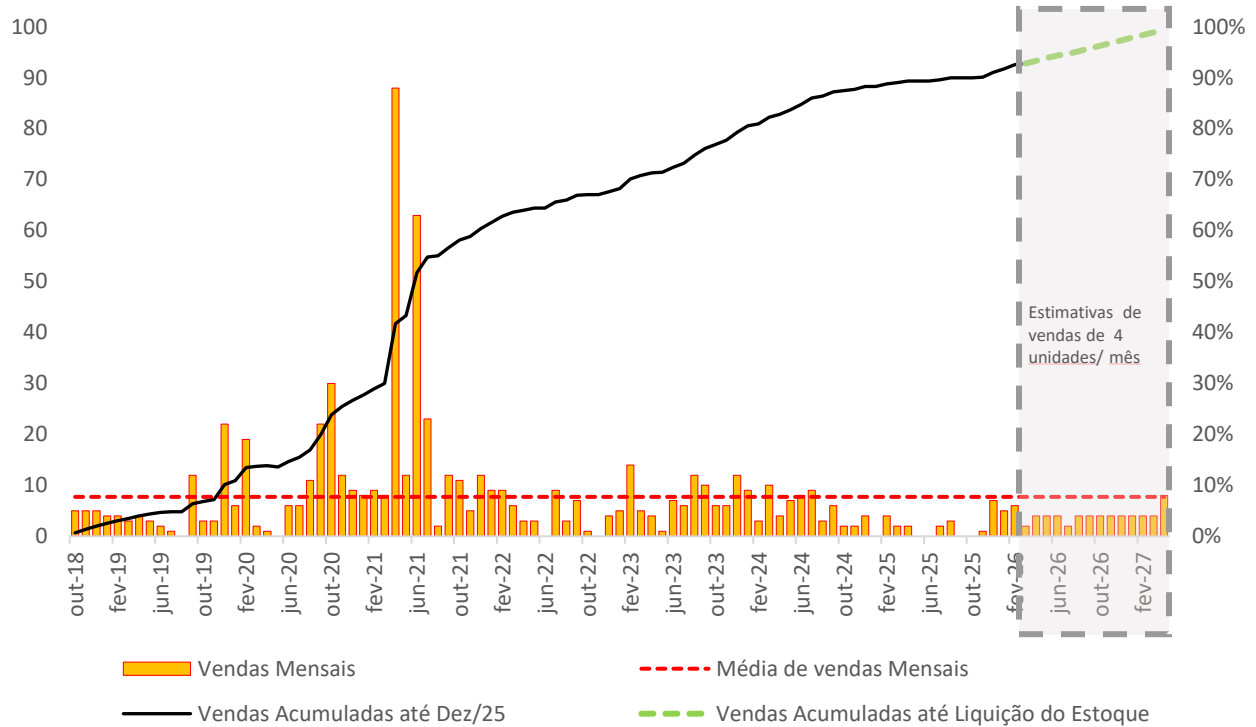
No que se refere à gestão do portfólio do Fundo, informamos que as operações V.A. 433, Domum Perdizes e Oxy Alto da Lapa foram integralmente desinvestidas. Já a operação Veritás, cujo estoque foi totalmente comercializado, encontra-se em fase final de desinvestimento, restando apenas ajustes societários para o encerramento definitivo da operação.

Adicionalmente, três operações já entregues ainda possuem estoque remanescente para comercialização: LKlabin, Handy Paraíso e 737 Pedroso. Nessas operações, a Gestão, em conjunto com os respectivos incorporadores, vem concentrando esforços relevantes na venda e monetização das 54 unidades ainda disponíveis, que representam 7,20% do portfólio investido, com o objetivo de viabilizar o desinvestimento integral e o consequente encerramento do FII.

Cabe destacar que a operação 737 Pedroso apresenta desafios específicos relacionados ao ritmo de absorção do estoque remanescente, especialmente no que se refere às salas comerciais localizadas nos primeiros pavimentos do empreendimento. Embora o projeto esteja situado em Pinheiros, bairro consolidado e amplamente servido por infraestrutura urbana, a demanda por lajes corporativas, salas comerciais e escritórios permanece abaixo das projeções originalmente estimadas.

	737 Pedroso	Handy Paraíso	LKlabin
Incorporador			
Tipo de Operação			
Localização	Pinheiros - SP	Paraíso - SP	Chac. Klabin - SP
Total de unidades	152	184	44
Lançamento	Jun/21	Abr/21	Out/21
Entrega	Dez/24	Dez/23	Jun/23
Estoque atual	10 Residenciais; 10 Comerciais; 10 Studios NR	19 Residenciais; 2 Studios NR	1 Residencial Duplex; 2 Lojas

Cronograma de lançamento e desenvolvimento do Projeto impactado pela Pandemia.



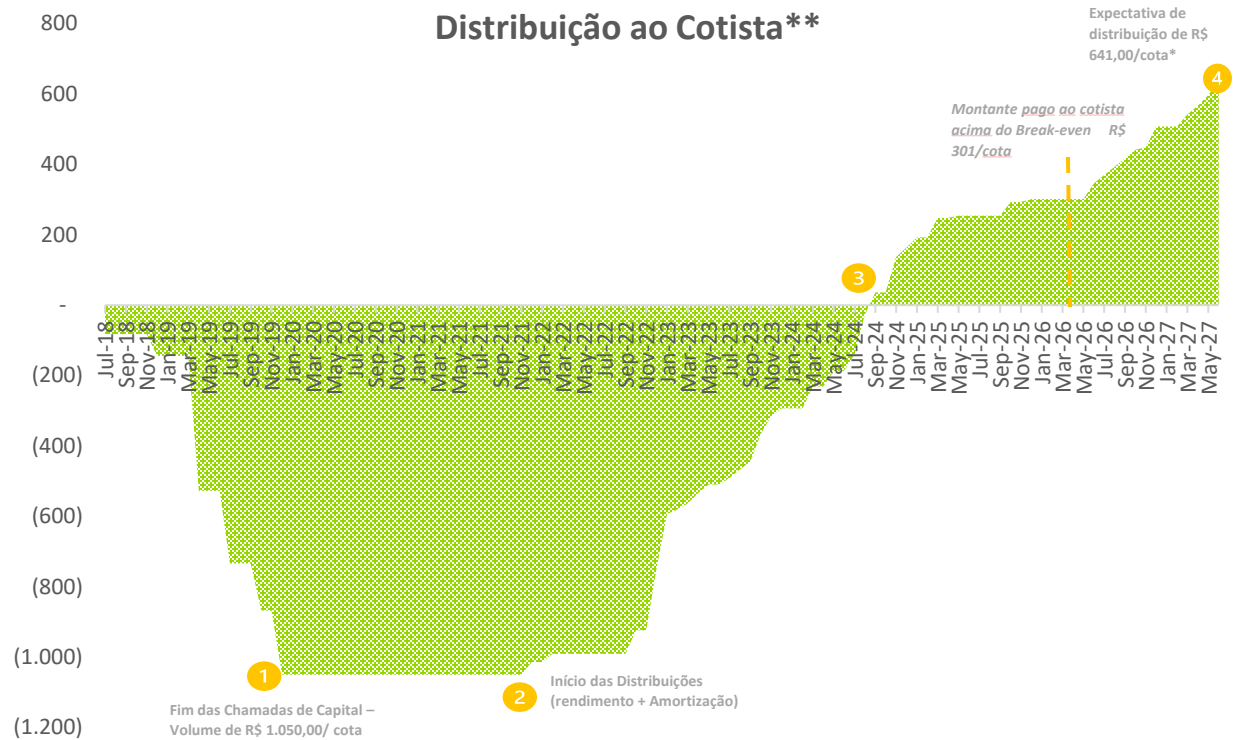
Fonte: RB ASSET

Como projeção das vendas futuras, estamos considerando manter a média de aproximadamente 4 unidades por mês até o prazo de encerramento do Fundo, previsto para junho de 2027.

Paralelamente, o time de gestão tem buscado alternativas para viabilizar o encerramento das sociedades, de modo a considerar o prazo de encerramento e manutenção dos resultados do Fundo.

RESULTADOS AO INVESTIDOR

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:



*Valores de distribuição projetados não consideram variação no preço de venda do estoque remanescente.

**Valores em R\$/cota.

PROPOSTA DE POSTERGAÇÃO

Dessa forma, a Gestora propõe a postergação do prazo do Fundo, cujo encerramento estava inicialmente previsto para 30 de junho de 2026, pelo período necessário para o encerramento e liquidação de todos os projetos e veículos investidos, estimado até 30 de junho de 2027; alterar a composição do Comitê de investimento.

Em caso de aprovação da matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, será realizada a redução da taxa de gestão de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) para 0,6% (seis décimos por cento) sobre (a) o Patrimônio Líquido da Classe ou (b) o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe, conforme definido na regulamentação aplicável.

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 e assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br.