

**DEZEMBRO  
2025**



**RELATÓRIO GERENCIAL  
RB CAPITAL  
DESENVOLVIMENTO  
RESIDENCIAL III – FII  
RSPD11**



**RB ASSET**

## Informações Gerais do Fundo

<b>Razão Social:</b>	RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
<b>CNPJ:</b>	19.249.989/0001-08
<b>Código de Negociação (Ticker)</b>	RSPD11
<b>Código ISIN</b>	BRRSPDCTF006
<b>Início do Fundo</b>	30/04/2019
<b>Gestor:</b>	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA
<b>Administrador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Auditor</b>	Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
<b>Taxa de Administração</b>	2% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo Obs: A taxa de administração é cobrada sobre o Patrimônio Líquido Integralizado pelos cotistas. Não incide sobre o Patrimônio Comprometido ainda não Integralizado.
<b>Taxa de Performance</b>	20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base*
<b>Prazo do Fundo</b>	72 meses
<b>Liquidez do Fundo</b>	Fundo Fechado
<b>Público Alvo</b>	Investidores qualificados
<b>Negociação das Cotas</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30/jun
<b>Mercado de Negociação de Cotas</b>	B3
<b>Entidade administradora de Mercado Organizado</b>	BM&FBOVESPA
<b>Classificação Autorregulação</b>	Mandato: <b>Desenvolvimento Residencial</b> Segmento de Atuação: <b>Incorporação</b> Tipo de Atuação: <b>Ativa</b>

Remuneração Base: O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando -se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis sobre o Preço de Integralização das Cotas, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação (ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO DO MERCADO - INCC-M), acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.

## Características Gerais e Política de Investimentos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em projetos imobiliários residenciais através: (i) da aquisição direta de Participações Societárias que sejam de titularidade do Fundo, (ii) de outras formas de participações detidas diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio das Sociedades Investidas, (iii) da aquisição de Empreendimentos Imobiliários e (iv) da aquisição de outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários.

### Disclaimer

De acordo com o disposto no Art. 17, § 5º, inciso II, alínea “b” da Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, informamos aos investidores que as amortizações de cotas podem estar sujeitas à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), calculado sobre o ganho obtido na operação, ou seja, sobre a diferença positiva entre o valor da amortização e o custo de aquisição das cotas. Considerando que o Fundo se encontra em fase de desinvestimento, as amortizações ocorrerão de forma mais frequente, o que pode aumentar a quantidade de eventos tributáveis para os cotistas. Para viabilizar o correto cálculo da tributação aplicável em cada amortização, a administradora do Fundo solicitará aos cotistas o preço médio de aquisição (PU médio) de suas cotas, garantindo assim que a apuração do imposto seja feita em conformidade com a legislação vigente.



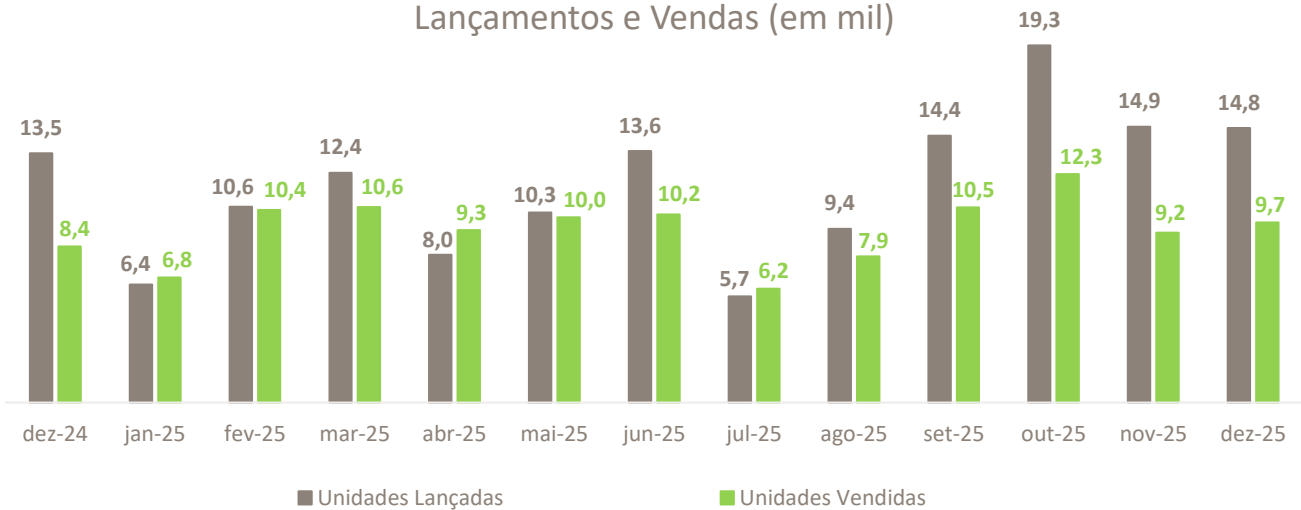
## Mercado Imobiliário Residencial

### Panorama geral e últimos dados

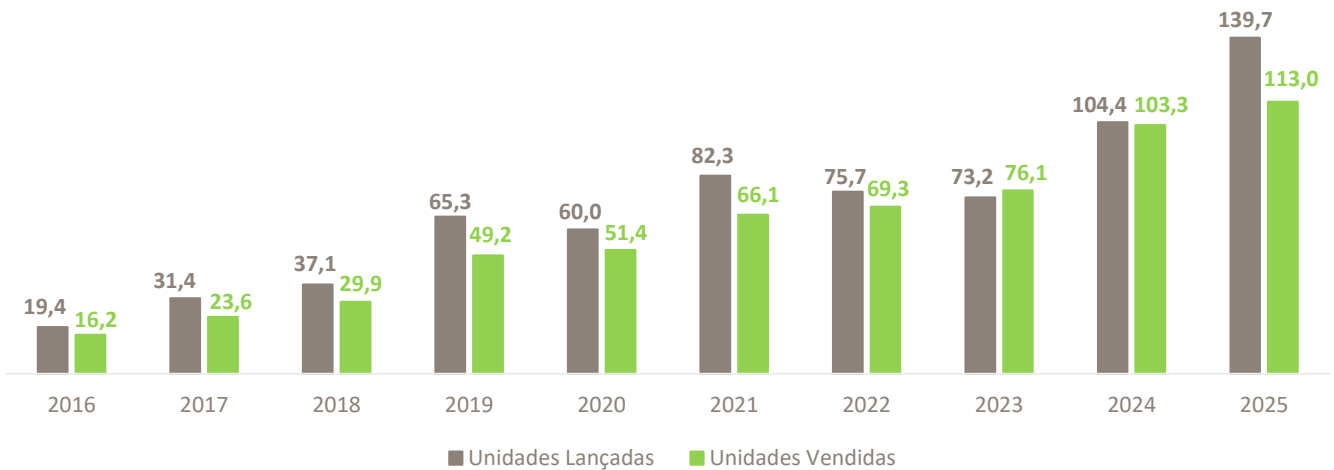
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de dezembro/2025 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de dezembro somou o total de 9.722 unidades comercializadas, volume 6,0% superior no comparativo às vendas de novembro, assim como teve resultado 15,3% maior no comparativo com dez/24. Já em relação aos lançamentos, o mês de dezembro apresentou o montante de 14.822 unidades, volume 0,5% menor se comparado com mês de novembro, por outro lado teve crescimento de 10,1% no comparativo com dez/24.

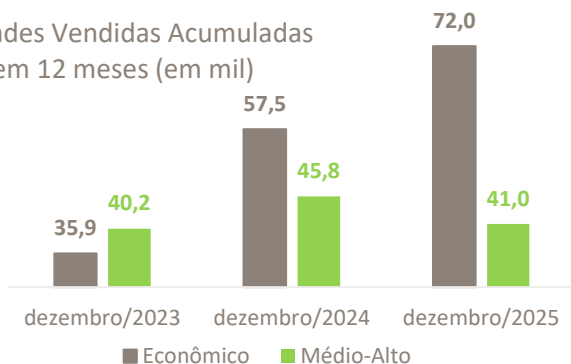
Lançamentos e Vendas (em mil)



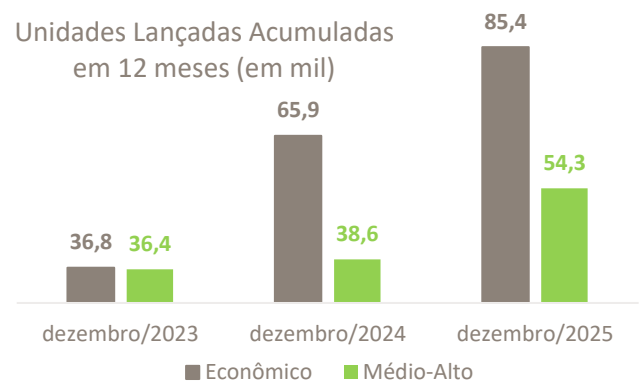
Vendas e Lançamento Acumulados (em mil)



Unidades Vendidas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Unidades Lançadas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Fonte: Secovi – SP

Em relação às zonas da cidade, a Zona Sul apresentou desempenho superior na maioria dos indicadores, com lançamentos de 40% (5.999 unidades), em vendas (33% equivalente a 3.205 unidades), VGV (39%, equivalente a R\$ 2,0 bilhões), oferta final (33% equivalente a 28.256 unidades) e VGO (38% equivalente a R\$ 23,4 bilhões), por fim a Zona Norte registrou maior VSO (11,9%).

O ambiente macroeconômico brasileiro encerra 2025 e ingressa em 2026 em fase de transição, com sinais iniciais de inflexão no ciclo monetário e impactos relevantes sobre o crédito e os ativos reais. Após período prolongado de política restritiva, a Selic permanece elevada, refletindo a preocupação com a convergência inflacionária e a ancoragem das expectativas. Ao mesmo tempo, o reconhecimento da defasagem dos efeitos da política monetária sugere desaceleração prospectiva da inflação e abre espaço para um ciclo gradual de flexibilização ao longo de 2026, condicionado à trajetória fiscal e às expectativas de inflação.

Historicamente sensível ao custo de capital, o setor imobiliário tende a responder positivamente à inflexão dos juros por meio da recuperação do crédito e da absorção líquida. Diferentemente de ciclos anteriores, contudo, a atividade residencial demonstrou resiliência mesmo sob condições financeiras restritivas em 2024–2025. Dados do Secovi-SP indicam vendas acumuladas próximas aos máximos históricos em 2025, com forte concentração no segmento econômico, evidenciando a presença de demanda estrutural reprimida, particularmente dependente de subsídios e *funding* direcionado.

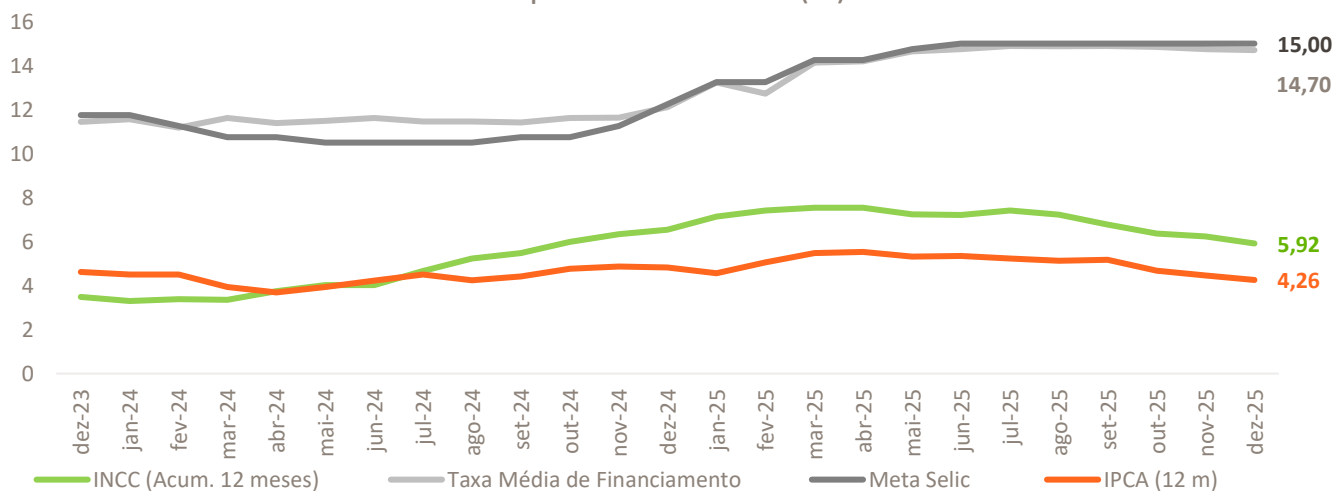
Para 2026, projeta-se aceleração do PIB da construção civil em relação a 2025, sustentada por três vetores: (i) início do ciclo de queda de juros, (ii) recuperação gradual do crédito habitacional e (iii) continuidade do *pipeline* de lançamentos, sobretudo nos segmentos de menor tiquete. Adicionalmente, a inflação de custos (INCC) e a escassez estrutural de terrenos bem localizados sustentam o custo de reposição dos ativos, contribuindo para a rigidez descendente dos preços e para a valorização real em determinados mercados metropolitanos.

Observa-se, ainda, uma mudança estrutural nas fontes de financiamento do setor, com maior participação do mercado de capitais e de instrumentos securitizados, reduzindo a dependência do crédito bancário tradicional e mitigando parcialmente a sensibilidade cíclica, embora permaneça a dependência da trajetória dos juros reais.

A dinâmica setorial segue heterogênea: o segmento econômico concentra volume, apoiado por programas habitacionais; a média renda mostra maior sensibilidade ao crédito e à renda real disponível; e a alta renda permanece mais correlacionada a fatores patrimoniais, escassez de terrenos *premium* e dinâmica de *wealth preservation*, com menor elasticidade ao ciclo de juros.

Nesse contexto, 2026 se configura como um ano de transição para o ciclo imobiliário, marcado por normalização gradual das condições financeiras e maior dispersão de performance entre regiões, produtos e faixas de renda. A combinação entre demanda estrutural reprimida, flexibilização monetária incipiente e rigidez do custo de reposição sustenta um cenário construtivo de médio prazo para o setor residencial, ainda que condicionado ao arcabouço fiscal, à trajetória inflacionária e à velocidade de transmissão da política monetária ao crédito habitacional.

Comparativo de Taxas (%)



Fontes: Secovi – SP, Bacen, ComDinheiro e IBGE

## Visão Geral

- ✓ Em dezembro, foi emitido o Habite-se do empreendimento **Astéri**;
- ✓ Protocolado a emissão do Habite-se do projeto **LED Vila Madalena**;
- ✓ No **Clubline São Judas**, intensificamos esforços comerciais e de *marketing* para acelerar a curva de vendas e melhorar a performance do projeto, que ainda enfrenta desafios relacionados ao volume de unidades disponíveis e à estabilidade dos preços praticados;
- ✓ No empreendimento **Nex One Nhambiquaras**, concluímos a liquidação das unidades remanescentes e o desinvestimento integral da participação na SPE, com a consequente devolução do capital investido acrescido do resultado apurado e encerramento da exposição ao projeto, refletindo a execução da estratégia de desinvestimento das investidas e encerramento do veículo.

## Atualização dos projetos já existentes no Fundo:

O RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III é composto por 16 projetos. Abaixo a tabela resumo com as principais informações de todos os projetos investidos e os correspondentes links junto aos sites das incorporadoras:

Projeto (Link)	Incorporador	Localização (Bairro)	Modalidade De Investimento	VGY Potencial (R\$ MM)	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)	% Obras	% Vendas <sup>(1)(2)</sup>	Lançamento
<a href="#">Oscar By You, Inc</a>	You,Inc	Pinheiros	Permuta	R\$ 153,76	211	R\$ 12,5	100%	100%	nov/19
<a href="#">Arbórea Itaim</a>	Benx	Itaim Bibi	Permuta	R\$ 42,00	2	R\$ 14,7	100%	50%	set/20
<a href="#">Brook By You, Inc</a>	You,Inc	Brooklin	Permuta	R\$ 118,68	201	R\$ 8,4	100%	97%	dez/20
<a href="#">Oy Campo Belo</a>	You,Inc	Campo Belo	Equity	R\$ 72,40	193	R\$ 3,4	100%	100%	nov/20
<a href="#">Ári Butantã</a>	Fibra Experts	Butantã	Permuta	R\$ 187,21	289	R\$ 11,4	79%	81%	dez/22
<a href="#">LED Vila Madalena</a>	Benx	Vila Madalena	Equity	R\$ 128,12	135	R\$ 12,1	95%	57%	set/22
<a href="#">Brooklin 90</a>	Benx	Brooklin	Equity	R\$ 100,60	148	R\$ 11,9	99%	56%	mai/22
<a href="#">Raro Perdizes</a>	Benx	Perdizes	Equity	R\$ 75,15	33	R\$ 8,4	100%	80%	nov/21
<a href="#">V3rso Jardins</a>	You,Inc	Jardim Paulista	Equity	R\$ 204,90	253	R\$ 9,7	100%	97%	dez/21
<a href="#">Astéri</a>	Viewco	Vl Nova Conceição	Equity	R\$ 261,61	104	R\$ 19,3	97%	48%	set/22
<a href="#">Aurora</a>	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 77,17	76	R\$ 5,6	100%	99%	nov/21
<a href="#">Signatur</a>	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 98,68	108	R\$ 7,7	100%	76%	jun/22
<a href="#">Clubline São Judas</a>	Viewco	Jabaquara	Equity	R\$ 221,80	706	R\$ 8,5	100%	55%	out/21
<a href="#">Vista Park</a>	RFM	Vila Clementino	Permuta	R\$ 75,10	65	R\$ 3,0	99%	57%	set/22
One Teodoro *	One DI	Pinheiros	Permuta	R\$ 222,77	476	R\$ 11,5	100%		
<a href="#">Nex One Teodoro *</a>					390			97%	out/22
<a href="#">The Choice *</a>					86			98%	ago/23
<a href="#">Nex One Nhambiquaras</a>	One DI	Moema	Permuta	R\$ 117,20	287	R\$ 16,6	100%	100%	mai/22
<b>Total:</b>				<b>R\$ 2.157,15</b>	<b>3.287</b>	<b>R\$ 164,7</b>			

Notas: (1) Vendas líquidas, descontadas dos distratos  
(2) VSO área privativa.

\* Para melhor entendimento dos números, e por se tratar de produtos diferentes, realizamos uma divisão do projeto One Teodoro entre os seus respectivos lançamentos, Nex One Teodoro e The Choice. O investimento, VGY e avanço de obras são tratados de forma conjunta.

## Histórico de Integralizações

### 1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas.

O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III 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 25.000 cotas, ao preço de R\$ 1.000,00 por cota, incluindo custos, com um Valor Total de Captação da Oferta de R\$ 25.000.000,00. A liquidação financeira da primeira chamada de capital da 1ª Emissão de Cotas ocorreu em 30 de abril de 2019.

Os recursos subscritos na 1ª Emissão de Cota do Fundo já foram totalmente integralizados. A última chamada de capital dos recursos da 1ª Emissão de Cota ocorreu em 09 de outubro de 2020.

### 2ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas.

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo também foi realizada através de Oferta Restrita de Distribuição de Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 476, com os investidores subscrevendo o montante total de 130.554,00 cotas, ao preço de R\$ 1.066,58 por cota, com um Valor Total de Captação da Oferta de R\$ 139.246.285,32<sup>(1)</sup>. Do total de cotas, 1.304 delas (ou 1,0%) foram subscritas no âmbito do Direito de Preferência. A liquidação financeira da primeira chamada de capital da 2ª Emissão de Cotas ocorreu em 28 de fevereiro de 2020.

(1) Observação: este valor não inclui a taxa de distribuição primária da 2ª Emissão de Cotas. Adicionalmente ao valor acima mencionado, os Investidores que subscreveram cotas na 2ª Emissão de Cotas (ou seja, excluídas as cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência) pagaram o valor de R\$ 36,84 por cota, referente à Taxa de Distribuição Primária da Oferta de Cotas.

### Informações Gerais

Conforme previsto nos documentos da Oferta e no Regulamento do Fundo, as integralizações dos cotistas ocorrem mediante a modalidade de chamada de capital. Isso significa que à medida que o Gestor e o Administrador do Fundo avançam com as negociações dos projetos que farão parte do Fundo, são realizadas chamadas de capital para que os cotistas aportem recursos.

A tabela abaixo demonstra os montantes e datas das chamadas de capital. A totalidade dos recursos comprometidos na 1ª Emissão de Cotas já foi integralizada no Fundo. Conforme Comunicado ao Mercado ([Link](#)), as cotas subscritas e não integralizadas (6.543 cotas) foram canceladas, sendo que o saldo já integralizado, referentes às 4 chamadas de capital da 2ª Emissão de Cotas foram convertidas em cotas do Fundo no dia 20 de novembro de 2023.

Vale destacar que para garantir que o Fundo mantenha seu poder de compra e possa honrar com seus compromissos nos projetos investidos, a cada chamada de capital o valor inicial por cota (do momento da Oferta de Cotas), é corrigido pelo indicador ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO DO MERCADO - INCC-M, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas.

Resumos de Captações	Cotistas 1ª Emissão de Cotas	Cotistas do Direito de Preferência da 2ª Emissão de Cotas	Cotistas da 2ª Emissão de Cotas
Quantidade de Cotas Captadas	25.000	1.304	129.250
Valor da Cota de Emissão Primária	R\$ 1.000,0	R\$ 1.066,60	R\$ 1.066,60
<b>Valor Total Captado (sem considerar correção por INCC nas Chamadas de Capital)</b>	<b>R\$ 25.000.000,0</b>	<b>R\$ 1.390.820,30</b>	<b>R\$ 137.855.465,00</b>

Obs: Dado que as Integralizações no Fundo ocorreram mediante chamada de Capital, os valores de fato integralizados serão diferentes dos valores apresentados na tabela acima. A tabela acima tem o objetivo de dimensionar ao leitor, mediante a apresentação da quantidade de cotas captadas por emissão, o total captado considerando um cenário hipotético se 100% dos recursos fossem integralizados imediatamente em cada uma das Ofertas Primárias de Cotas

Histórico de Integralizações	Data da Integralização	Número de Cotas Integralizadas	Valor por Cota (Corrigido por INCC-M)	Valor Integralizado (R\$) - Líquido
1ª Emissão de Cotas - 1º Chamada de Capital	30/04/2019	13.750	R\$ 1.000,00	R\$ 13.750.000,00
1ª Emissão de Cotas - 2º Chamada de Capital	22/07/2019	3.750	R\$ 1.009,00	R\$ 3.783.637,50
1ª Emissão de Cotas - 3º Chamada de Capital	09/10/2019	7.500	R\$ 1.024,70	R\$ 7.684.950,00
2ª Emissão de Cotas - 1º Chamada de Capital	02/03/2020	13.025	R\$ 1.344,80	R\$ 17.515.872,0
2ª Emissão de Cotas - 2º Chamada de Capital	31/08/2020	39.137	R\$ 1.094,40	R\$ 42.833.098,30
2ª Emissão de Cotas - 3º Chamada de Capital	29/01/2021	15.621	R\$ 1.157,60	R\$ 18.082.713,40
2ª Emissão de Cotas - 4º Chamada de Capital	14/05/2021	56.228	R\$ 1.214,30	R\$ 68.274.849,00
<b>TOTAL*</b>		<b>149.011</b>		<b>R\$ 171.925.120,10</b>

\*Considerando valor da taxa de Distribuição das Cotas, conforme mencionado acima. Fonte: RB ASSET

## Histórico de Distribuições de Rendimentos e Amortizações

Conforme disposto em regulamento, o Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III possui prazo de duração determinado, de 72 meses, contados de seu início, em Abril de 2019.

Conforme também disposto em regulamento, dentro deste prazo de 72 meses, ou 6 anos, os dois primeiros anos do Fundo são destinados aos investimentos nos projetos de desenvolvimento residencial. Os últimos 4 anos, por sua vez, são destinados a maturação dos empreendimentos, quando ocorre o desinvestimento das operações e o retorno do capital investido.

Por conta desta dinâmica, é natural que durante os dois primeiros anos o Fundo não realize distribuições de rendimentos ou amortizações aos cotistas <sup>(1)</sup>. Logo após estes período, as distribuições podem começar, ainda que de forma pontual. Todavia, de forma geral estas distribuições tendem a ficar mais concentradas ao final, quando as operações já passaram do estágio de maturação.

### O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III teve início em Abril de 2019.

(1): Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos e amortizações distribuídos pelo Fundo ao Cotista Pessoa Física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Período	Amortizações <sup>1</sup>	Rendimentos <sup>1</sup>	Amortizações + Rendimentos
2019	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2020	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2021	R\$ 0	R\$ 11,08	R\$ 11,08
2022	R\$ 0	R\$ 13,25	R\$ 13,25
2023	R\$ 66,46	R\$ 119,64	R\$ 186,10
2024	R\$ 21,64	R\$ 23,49	R\$ 45,13
jan-25	R\$ 6,71	R\$ 8,55	R\$ 15,26
fev-25	R\$ 0,00	R\$ 20,13	R\$ 20,13
mar-25	R\$ 46,98	R\$ 0,00	R\$ 46,98
abr-25	R\$ 0,00	R\$ 20,13	R\$ 20,13
mai-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
jun-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
jul-25	R\$ 0,00	R\$ 49,74	R\$ 49,74
ago-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
set-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
out-25	R\$ 0,00	R\$ 14,20	R\$ 14,20
nov-25	R\$ 0,00	R\$ 28,19	R\$ 28,19
dez-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>TOTAL*</b>	<b>R\$ 141,79</b>	<b>R\$ 308,41</b>	<b>R\$ 450,20</b>

Fonte: RB ASSET.

Notas: [1] Valor por cota.

Em 2025, algumas das premissas consideradas para a apresentação das projeções indicadas na Proposta da Administração não se concretizaram conforme o esperado, impactando diretamente a curva de vendas, o fluxo de caixa e, conseqüentemente, a capacidade de distribuição do Fundo. Na projeção, consideramos a mesma velocidade de vendas que vinha se apresentando nos últimos meses, contudo, no segundo semestre de 2025, houve uma redução significativa na velocidade de vendas.

Adicionalmente, além da maior quantidade de distratos verificada no período, enfrentamos maior dificuldade para repasse dos financiamentos, alongando o fluxo de recebíveis dos projetos e a entrega de chaves, impactando, conseqüentemente, na quitação dos financiamentos à produção, situação que resultou numa menor realização de caixa do VGV realizado e, portanto, menor volume de caixa para distribuição aos cotistas.

Vale ressaltar que a mudança no cronograma de distribuição de caixa não representa uma redução no volume a ser efetivamente distribuído, ressaltando, contudo, a natureza de renda variável do Fundo e os riscos que isso representa. Reforçamos que investimentos em Fundos Imobiliários com estratégia de desenvolvimento residencial envolvem riscos e não apresentam linearidade de resultados ou distribuições.

Continuamos atuando junto a todos os *players* da cadeia, incluindo os incorporadores, empresas de venda e os bancos, com foco na liquidez e na preservação de valor dos investimentos.

## Valor Patrimonial Projetado do Fundo

Para cada projeto investido, o Gestor realiza cálculos de projeções de valor que cada operação representa para o Fundo. Com a junção destas projeções é possível chegar no Valor Patrimonial Projetado. A tabela abaixo demonstra esta análise.

Especificamente o item (E) da tabela consolida esta referida projeção de rendimentos dos projetos <sup>(1)</sup>, de acordo com o cálculo de *valuation* apontado acima. Ou seja, significa a soma de toda a expectativa de lucro dos projetos imobiliários investidos, de forma agregada.

**O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FII formalizou investimentos em 16 projetos imobiliários de desenvolvimento residencial, finalizando o seu período de investimentos em maio de 2021.**

O trabalho do time agora estará focado na gestão ativa e constante de cada projeto, garantindo o cumprimento de prazos, qualidade das obras e ações com diferentes parceiros para que as premissas utilizadas nas expectativas de retorno de cada projeto sejam superadas

**Todos os recursos em caixa no Fundo estão alocados conforme determinações previstas em regulamento.**

Composição do Valor Patrimonial Gerencial	dez/25
(A) Valores já integralizados em Projetos de Desenvolvimento	R\$ 164.623.228
(B) Valores comprometidos para investimentos em Projetos de Desenvolvimento	R\$ 0
<b>(C) Total alocado (A+B)</b>	<b>R\$ 164.623.228</b>
(D) Valor em caixa livre	R\$ 12.303.592
(E) Projeção de Rendimentos dos Projetos de Desenvolvimento (Lucro Imobiliário)	R\$ 100.891.493
<b>(F) Total alocado + Valores em Caixa + Projeção de Rendimentos (C+D+E)</b>	<b>R\$ 277.818.313</b>
(G) Projeção total de despesas do fundo	<b>R\$ 27.994.233</b>
<b>(H) Projeção de Patrimônio Líquido Gerencial Atualizado (F-G)</b>	<b>R\$ 249.824.080</b>
(I) Distribuição de Rendimentos	<b>R\$ 67.086.135</b>
(J) Número de Cotas do Fundo	149.011
<b>(K) PROJEÇÃO VALOR COTA (R\$) (H-I/J)</b>	<b>R\$ 1.226,34</b>

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Observações importantes sobre o cálculo de projeções de rendimentos:

I. Esta análise leva em conta projeções e por isso expectativas, que podem variar significativamente em função do resultado efetivo de cada projeto.

II. Todo o valor incorrido já considera a inflação, sendo que o valor a incorrer ainda será considerado à inflação de acordo com a data de cálculo, pois não há projeção de inflação futura.

Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

O administrador realiza este cálculo de acordo com as regras contábeis aplicáveis e o valor de cada projeto reflete a participação direta do Fundo nas sociedades. Estes valores são calculados a partir das respectivas demonstrações financeiras.

Em termos gerais isso significa que este cálculo contábil, pode não incluir todas as expectativas de resultados dos projetos.

Desta forma, é natural esperar que a cota patrimonial projetada seja diferente do valor da cota patrimonial.

Valor Patrimonial Oficial	dez/25
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 882,91
Quantidade de Cotas do Fundo	149.011
<b>Valor Patrimonial Oficial do Fundo</b>	<b>R\$ 131.562.647,26</b>

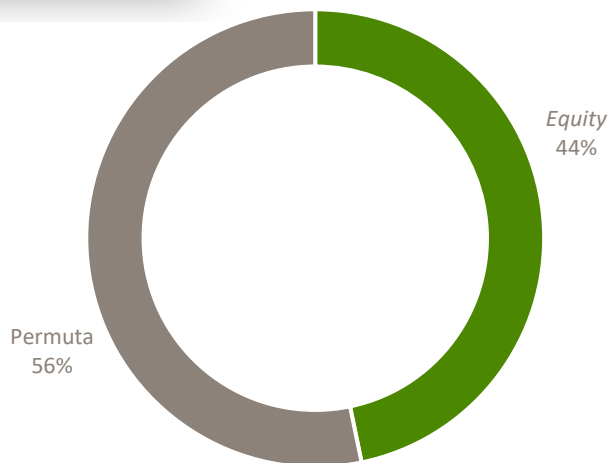
Fonte: Oliveira Trust

## Abertura por Modalidade de Investimento

A tabela abaixo demonstra a abertura dos projetos por modalidade, separando as operações de *Equity* e as operações de *Permuta*.

Modalidade de Investimento	Projeções (Capital + Resultado) em dez/25	Número de Projetos
<i>Equity</i>	R\$ 125,83 MM	9
Permuta	R\$ 159,25 MM	7
<b>Total:</b>	<b>R\$ 285,08 MM</b>	<b>16</b>

Fonte: RB ASSET

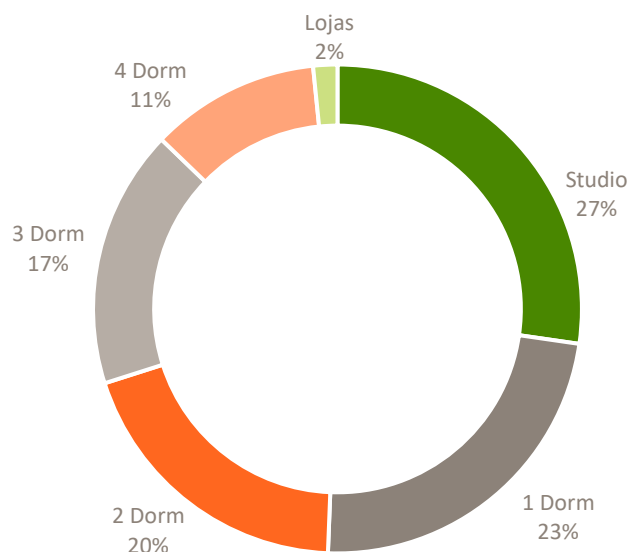


## Abertura por Tipologia de Unidade Residencial

A tabela abaixo demonstra a abertura dos projetos por tipologia de unidades residenciais, separando pela quantidade de dormitórios.

Tipologia <sup>(1)</sup>	Projeções (Capital + Resultado) em dez/25
Studio	R\$ 76,97 MM
1 Dorm	R\$ 65,47 MM
2 Dorm	R\$ 57,95 MM
3 Dorm	R\$ 48,71 MM
4 Dorm	R\$ 31,74 MM
Lojas	R\$ 4,24 MM
<b>Total:</b>	<b>R\$ 285,08 MM</b>

Fonte: RB ASSET

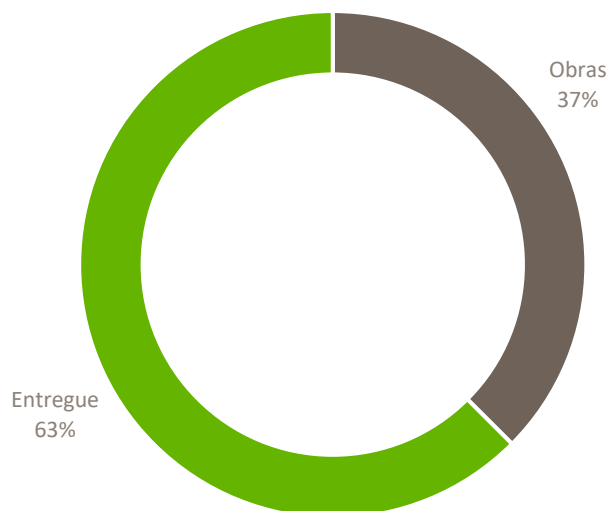


## Abertura da Evolução dos Projetos

Período Evolutivo <sup>(1)</sup>	Dez/25
Em Aprovação	-
Aprovado	-
Lançamento	-
Obras	37%
Entregue	63%
<b>Total:</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: RB ASSET

Notas:(1) Os percentuais são baseados no valor do Investimento inicial em cada projeto.

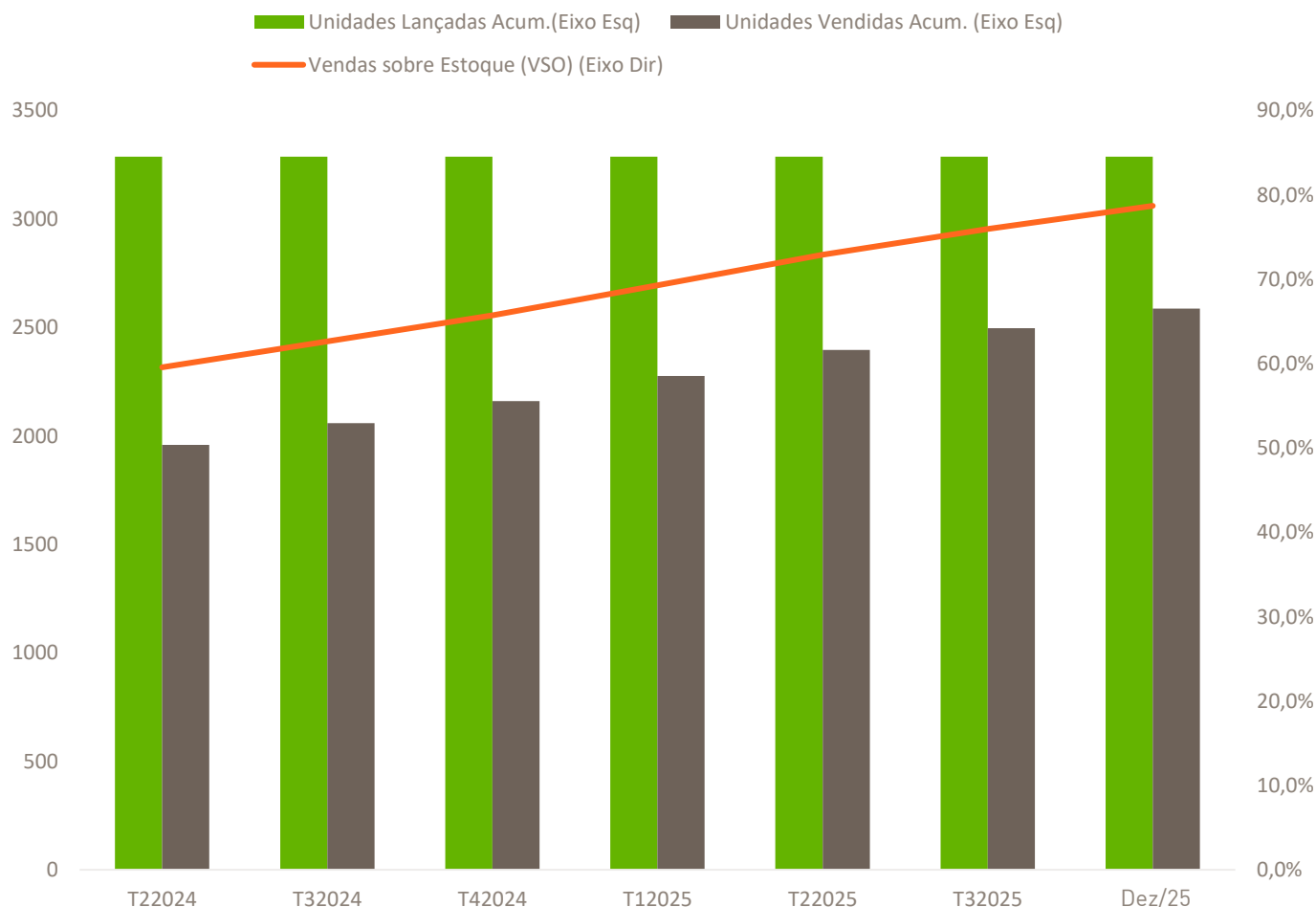


## Abertura Evolutiva de Estoque x Vendas

Estoque x Vendas	T22024	T32024	T42024	T12025	T22025	T32025	Dez/25
Unidades Lançadas Acum.(Eixo Esq)	3287	3287	3287	3287	3287	3287	3287
Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq)	1958	2059	2160	2277	2397	2497	2587
<b>Vendas sobre Estoque (VSO) (Eixo Dir)</b>	<b>59,6%</b>	<b>62,6%</b>	<b>65,7%</b>	<b>69,3%</b>	<b>72,9%</b>	<b>76,0%</b>	<b>78,7%</b>

Fonte: RB ASSET

(1). No caso de investimentos via permuta física são consideradas apenas unidades de propriedade do fundo. Dessa forma, o número pode ser diferente da soma de unidades dos Projetos.



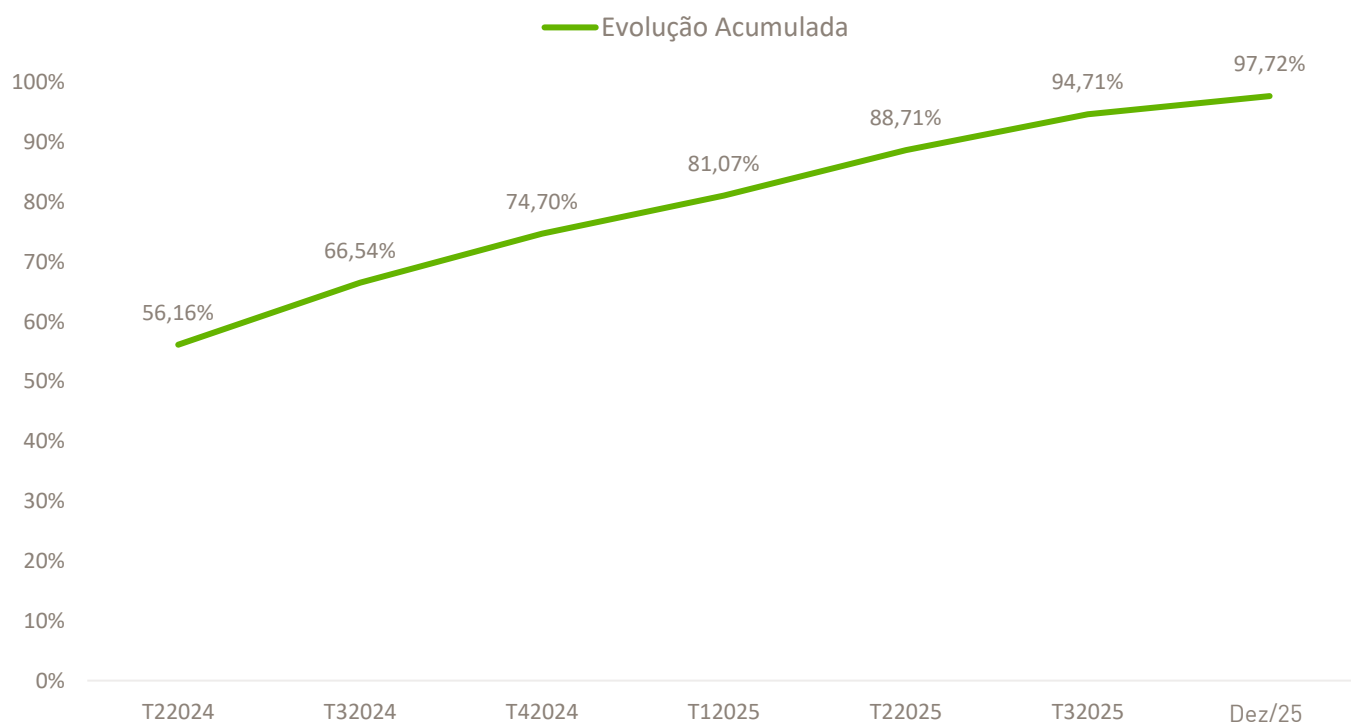
Fonte: RB ASSET

## Abertura da Curva de Obras

Notas: [1] O percentual representa o estágio de evolução das obras de todos os projetos do fundo. Para chegar neste percentual cada projeto é ponderado de acordo com o número de unidades respectiva. Projetos com mais unidades, portanto, possuem peso mais relevante. A amostra considera todos os projetos investidos.

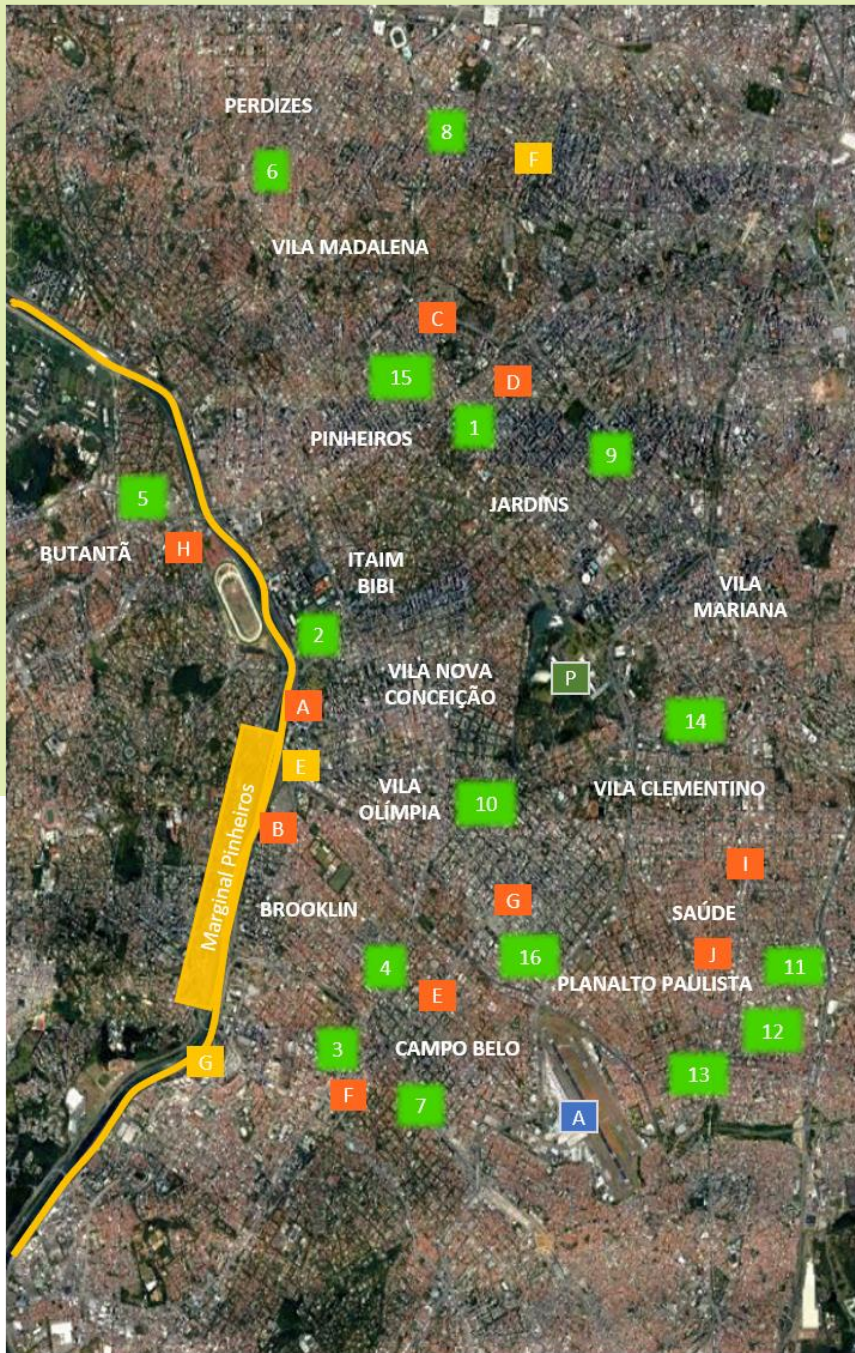
Curva de Obras <sup>(1)</sup>	T22024	T32024	T42024	T12025	T22025	T32025	Dez/25
Evolução Trimestral	8,16%	10,38%	8,16%	6,37%	7,64%	6,00%	3,01%
Evolução Acumulada	56,16%	66,54%	74,70%	81,07%	88,71%	94,71%	97,72%
<b>Curva de Obras - Clubline São Judas</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	8,13%	12,39%	7,44%	3,77%	1,69%	1,83%	2,02%
Evolução Acumulada	70,39%	82,78%	90,22%	93,99%	95,68%	97,51%	99,53%
<b>Curva de Obras - Astéri</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	8,42%	9,06%	10,25%	12,40%	19,14%	14,82%	3,87%
Evolução Acumulada	27,01%	36,07%	46,32%	58,72%	77,86%	92,68%	96,55%
<b>Curva de Obras - Signatur</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	9,54%	19,20%	15,10%	13,59%	10,47%	6,26%	0,78%
Evolução Acumulada	34,60%	53,80%	68,90%	82,49%	92,96%	99,22%	100,00%

<b>Curva de Obras - Vista Park</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	6,97%	13,89%	13,68%	9,79%	13,79%	14,87%	10,06%
Evolução Acumulada	23,11%	37,00%	50,68%	60,47%	74,26%	89,13%	99,19%
<b>Curva de Obras - Led Vila Madalena</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	6,83%	13,65%	15,01%	11,12%	14,78%	15,18%	9,27%
Evolução Acumulada	16,29%	29,94%	44,95%	56,07%	70,85%	86,03%	95,30%
<b>Curva de Obras - Brooklin 90</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	8,93%	15,48%	17,29%	11,89%	16,06%	12,10%	5,86%
Evolução Acumulada	20,31%	35,79%	53,08%	64,97%	81,03%	93,13%	98,99%
<b>Curva de Obras - Ári Butantã</b>	<b>T22024</b>	<b>T32024</b>	<b>T42024</b>	<b>T12025</b>	<b>T22025</b>	<b>T32025</b>	<b>Dez/25</b>
Evolução Trimestral	5,36%	3,93%	5,29%	15,41%	12,07%	15,50%	16,98%
Evolução Acumulada	10,18%	14,11%	19,40%	34,81%	46,88%	62,38%	79,36%




Fonte: RB ASSET

Mapa dos Projetos



PROJETOS DO FUNDO 

- 1** OSCAR BY YOU, INC
- 2** ARBÓREA ITAIM
- 3** BROOK BY YOU, INC
- 4** OY CAMPO BELO
- 5** ÁRI BUTANTÃ
- 6** LED VILA MADALENA
- 7** BROOKLIN 90
- 8** RARO PERDIZES
- 9** V3RSO JARDINS
- 10** ÁSTERI
- 11** AURORA
- 12** SIGNATUR
- 13** CLUBLINE SÃO JUDAS
- 14** VISTA PARK
- 15** NEX ONE TEODORO
- 16** NEX ONE NHAMBIQUARAS

ESTAÇÕES 

- A** CIDADE JARDIM (CPTM)
- B** VILA OLÍMPIA (CPTM)
- C** VILA MADALENA (METRÔ)
- D** CLINICAS (METRÔ)
- E** CAMPO BELO (METRÔ)
- F** BROOKLIN (METRÔ)
- G** MORUMBI (METRÔ)
- H** BUTANTÃ (METRÔ)
- I** PRAÇA DA ÁRVORE (METRÔ)
- J** SAÚDE (METRÔ)

SHOPPINGS 

- E** SHOPPING JK
- F** SHOPPING HIGIENOPÓLIS
- G** SHOPPING MORUMBI

PARQUES 

- P** PARQUE IBIRAPUERA

AEROPORTO 

- A** AEROP. DE CONGONHAS