

RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ 29.299.737/0001-39

Código ISIN nº BRRBTSCF002

Código de Negociação na B3 - “RBTS11”

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 nº 07.981.934/0001-09 (“Gestora”), respectivamente administradora e gestora do **RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 19.249.989/0001-08, realizarão Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, através da plataforma digital **no dia 24 de junho de 2025, às 15:00h, na forma prevista na Carta de Consulta Formal**, com proposta de aprovação do item da ordem do dia, qual seja, deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contados a partir de 30 de junho de 2025.

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, 09 de junho 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 TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), propõe o voto favorável dos cotistas do Fundo ao item da ordem do dia previsto na Carta de Consulta Formal, conforme segue:

- (i) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contados a partir de 30 de junho de 2025.

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 TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** 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

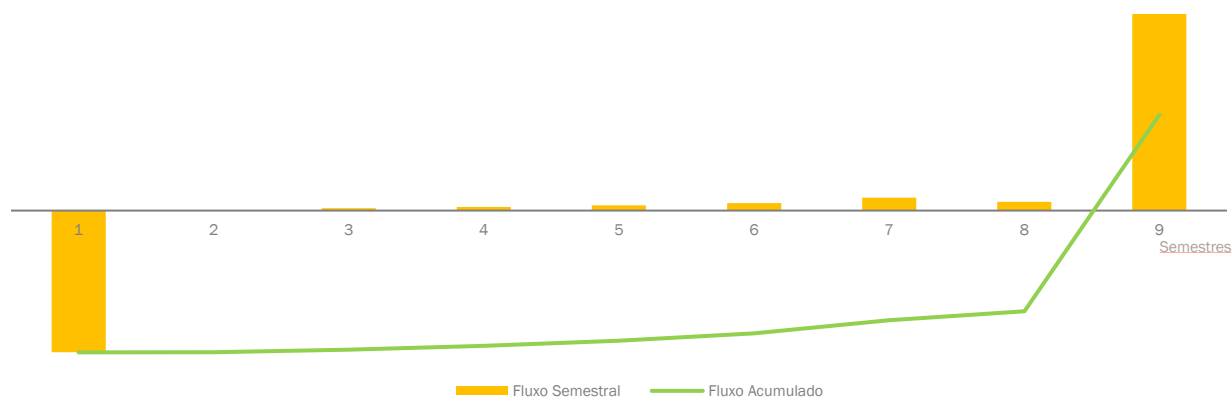
Fonte: RB ASSET

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:

Fluxo de Caixa - Permuta



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:

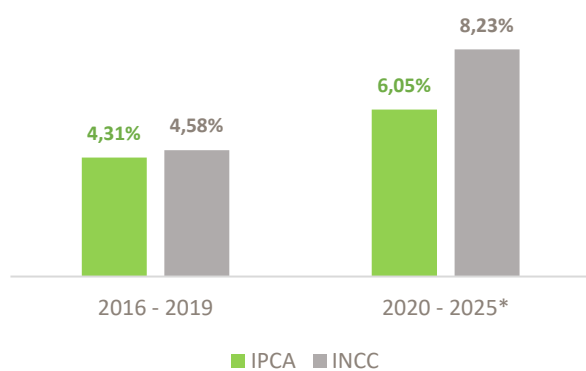
Projeto (Links)	Incorporador	Localização (Bairro)	Modalidade De Investimento	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)
Oxy Alto da Lapa	Tibério/Niss	Lapa	Permuta	108	R\$ 7,4
Domum	Kallas	Perdizes	Equity	66	R\$ 12,4
Veritas	Kallas	Pinheiros	Equity	42	R\$ 12,3
V.A. 433	REM	Perdizes	Equity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

Fonte: RB ASSET

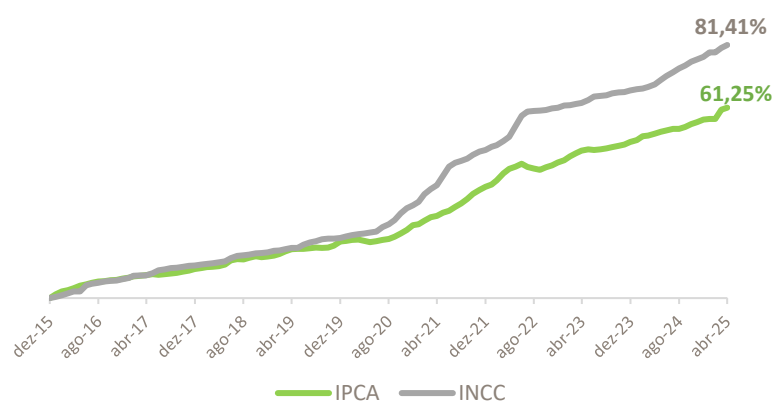
DESAFIOS ENFRENTADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

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

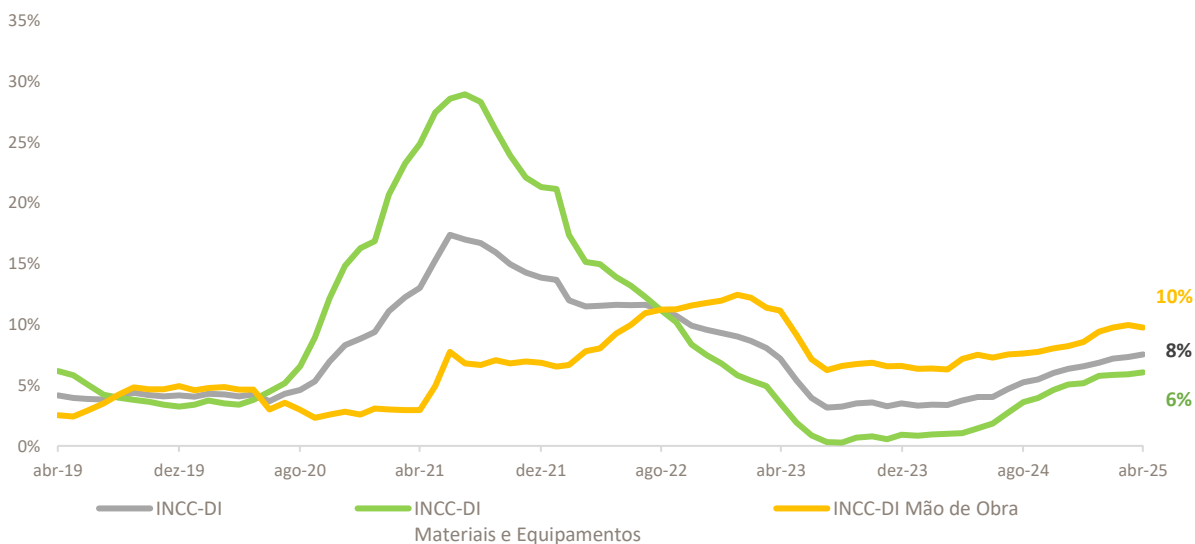


IPCA vs. INCC



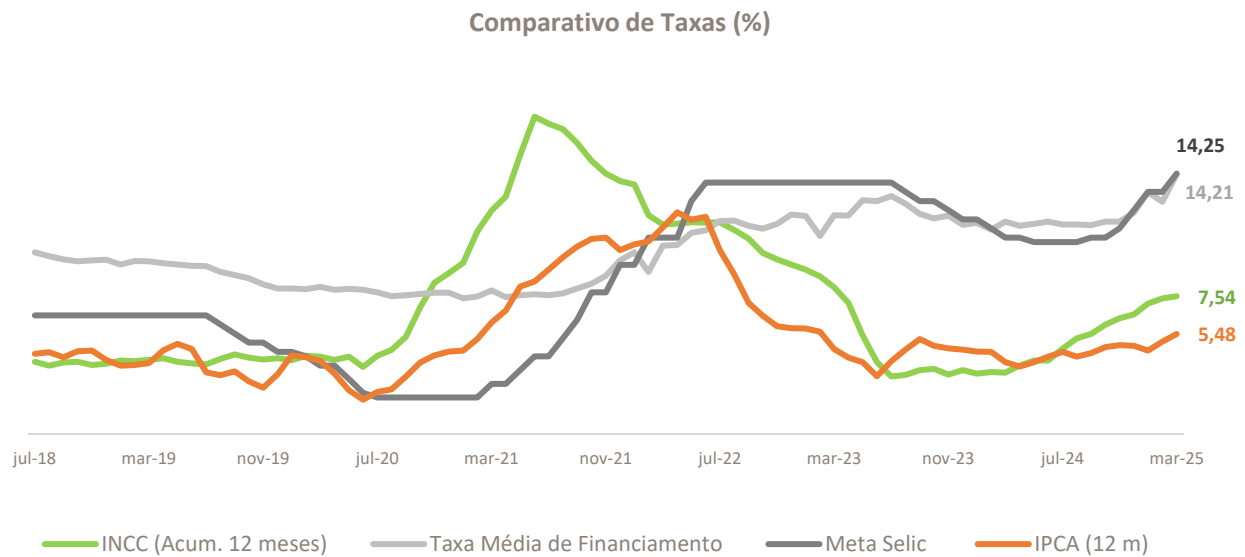
Fonte: Comdinheiro

Inflação acumulada (12 meses)



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.



Fonte: Secovi, Bacen, Comdinheiro

ATUALIZAÇÃO DAS FRENTES PARA O DESINVESTIMENTO

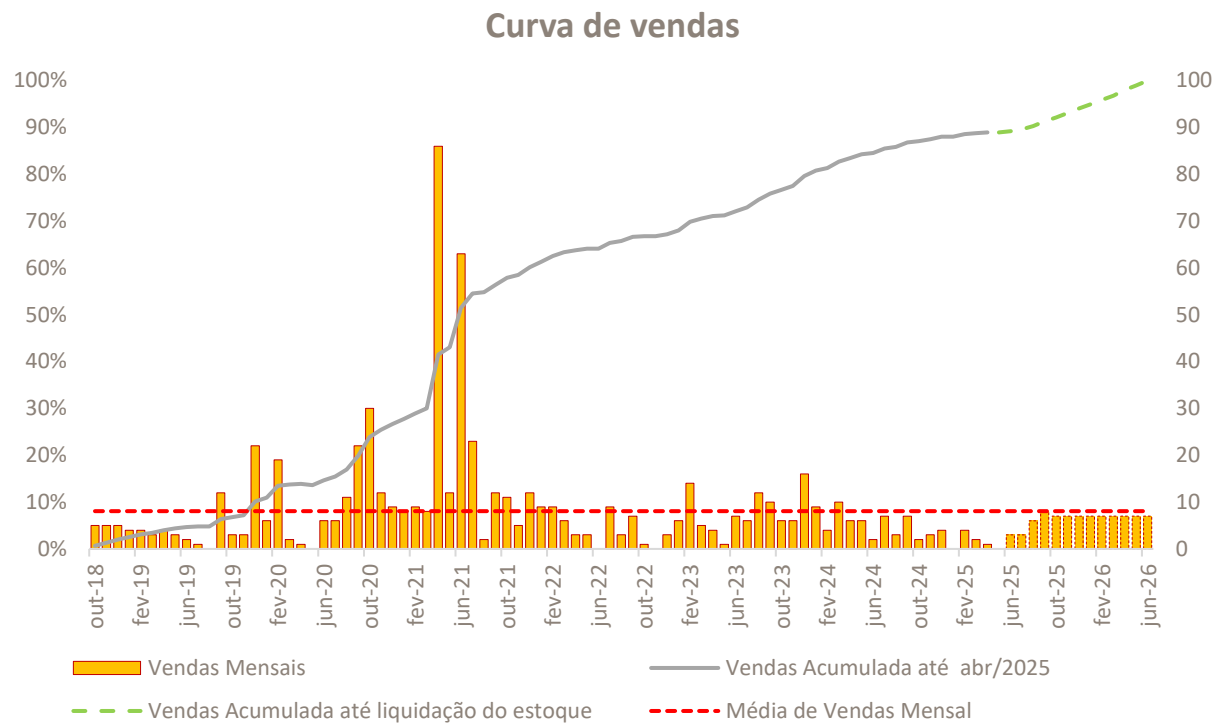
No tocante à gestão do portfólio do Fundo, informamos que a operação V.A. 433, junto à incorporadora REM foi 100% desinvestida e há outras três operações, cujo estoque foi completamente vendido, que estão em fase de desinvestimento, sendo elas: Oxy Alto da Lapa (Tibério e Niss); Domum Perdizes (Kallas) e Veritás Vila Madalena (Kallas). Vale ressaltar que nas operações do Oxy Alto da Lapa e Domum Perdizes, a totalidade dos recebíveis de venda dos imóveis já foi encaminhada às SPEs restando apenas acertos societários de encerramento das duas SPEs.

Adicionalmente, há três operações já entregues com estoque a ser vendido, LKlabin, Handy Paraíso e 737 Pedroso, nas quais a Gestão e os respectivos incorporadores têm envidado grandes esforços para venda e monetização dessas 81 unidades (equivalente à 10,80% do portfólio investido) e consequente desinvestimento /encerramento do FII.

Vale ressaltar que a operação 737 Pedroso, tem um desafio pontual maior no que diz respeito à velocidade de vendas do estoque remanescente, principalmente das salas comerciais existentes nos primeiros pavimentos do empreendimento. Embora o projeto esteja localizado em Pinheiros, bairro nobre de São Paulo e com ótima infraestrutura, observamos que a demanda por lajes, salas comerciais e escritórios está aquém do inicialmente projetado.

	737 Pedroso	Handy Paraíso	LKlabin
			
Incorporador	Stan	Niss	Paes&Gregori
Tipo de Operação	Equity (20%)	Permuta	Permuta
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	16 Residenciais; 11 Comerciais; 11 Studios NR	30 Residenciais; 4 Studios NR	6 Residenciais tipo; 1 Residencial Duplex; 2 Lojas

Cronograma de lançamento e desenvolvimento do Projeto impactado pela Pandemia.



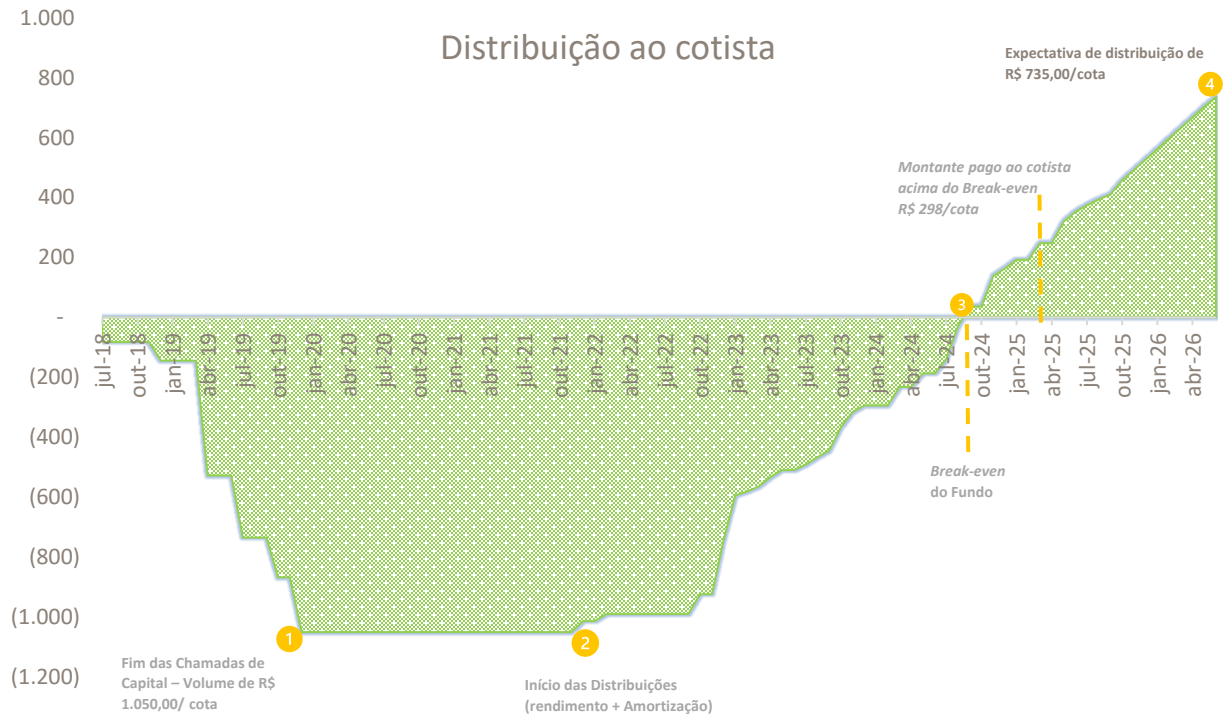
Fonte: RB ASSET

Como projeção das vendas futuras, estamos considerando manter a média de 7 unidades por mês até o prazo de encerramento do Fundo, previsto para junho de 2026.

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 inflação futura.

**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 2025, pelo período necessário para o encerramento e liquidação de todos os projetos e veículos investidos, estimado até 30 de junho de 2026, 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 e assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br.