

**SETEMBRO
2025**



**RELATÓRIO GERENCIAL
RB CAPITAL
DESENVOLVIMENTO
RESIDENCIAL IV – FII
RBIR11**



RB ASSET

Principais Indicadores do Fundo e Portfólio

Patrimônio Líquido R\$ 145 MM	Valor Patrimonial por cota R\$ 95,48	Projetos 16	VGv Potencial R\$ 2,2 Bi	Projetos lançados 16
Projetos Entregues 6	Curva de obra Acumulada 86,52%	Venda sobre estoque lançado 76,1%	Unidades + 3.500	Obras em andamento 10

Visão Geral

- ✓ Em setembro, foi emitido o Habite-se do empreendimento **Nex One Teodoro**;
- ✓ No **Raro Perdizes**, as políticas comerciais e de marketing adotadas surtiram efeito positivo, com a consolidação da venda de **56% do estoque disponível** entre os meses de junho e setembro, corroborando nosso foco total na liquidação do estoque já concluído, trabalhando propostas de forma individualizada para garantir agilidade na saída do ativo;
- ✓ 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;
- ✓ Já no **Nex One Nhambiquaras**, concluímos a amortização do financiamento à produção e o empreendimento segue em fase de repasse bancário dos compradores finais.

Comentários da Gestora

Apesar do consistente crescimento do mercado, a safra de muitos projetos residenciais iniciados nos anos de 2020/2021, sobretudo aqueles voltados para média renda, tem convivido com um ambiente macroeconômico bastante desafiador, marcado por forte volatilidade e restrições que afetaram diretamente o setor imobiliário. Ainda assim, o mercado residencial demonstrou resiliência significativa, sustentado por uma demanda estrutural consistente e pela capacidade de adaptação dos agentes envolvidos.

Ao longo desses cinco anos de existência do Fundo, alguns fatores externos impactaram principalmente os projetos com estrutura de *equity*, que representam pouco mais da metade do portfólio do Fundo. Entre os principais desafios enfrentados nesse período, destacam-se os efeitos da pandemia de COVID-19 e das medidas de *lockdown*, que postergaram lançamentos e comprometeram o ritmo de vendas; a forte elevação da inflação e do INCC, impulsionada pela restrição de oferta no período pós-pandemia, o que resultou em aumento expressivo dos custos de construção que em muitos casos não pôde ser repassado ao preço de venda; e, nos últimos dois anos, o ciclo de alta relevante da taxa de juros, que reduziu o acesso ao crédito imobiliário e desacelerou a velocidade de comercialização.

Apesar desse cenário adverso, a estratégia da gestora — baseada na diversificação do portfólio em termos de tipologia, contrapartes e localização dos ativos — contribuiu para a resiliência da carteira. Até o momento, cerca de 75% das unidades foram comercializadas, 10 projetos seguem em fase de obras com 80% de avanço físico médio, e 6 empreendimentos já foram concluídos e entregues.

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Diante das condições atuais de mercado e do ritmo natural de maturação dos projetos, o escoamento integral do estoque remanescente até o prazo de encerramento do Fundo, previsto para fevereiro de 2026, representa um desafio relevante. Desse modo, com foco na preservação de valor do portfólio e na maximização dos retornos para os cotistas, a gestora irá convocar Assembleia Geral de Cotistas a fim de deliberar sobre prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Em termos de evolução física de obras do portfólio em setembro, houve avanço de 2,86% em relação ao mês anterior, chegando a um acumulado de 86,52%. Em relação aos empreendimentos que estão em fase de construção, os cronogramas seguem dentro do previsto nos contratos de construção, onde, geralmente, as execuções físicas de obra tendem a ganhar mais velocidade à medida que os projetos cheguem a um estágio mais avançado.

Ao longo do mês de setembro, tivemos 30 unidades residenciais vendidas no portfólio, chegando a 76,1% do estoque lançado.

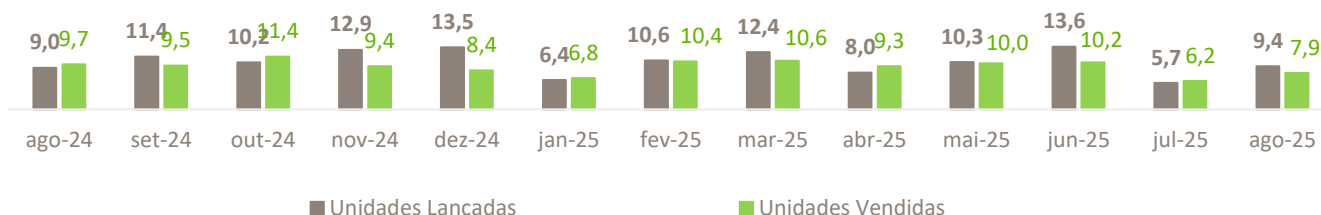
Mercado Imobiliário Residencial

Panorama geral e últimos dados

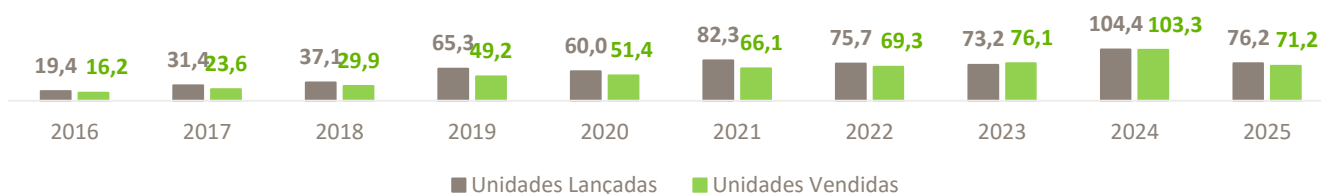
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de agosto/2025 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de agosto somou o total de 7.897 unidades comercializadas, volume 28,3% superior no comparativo às vendas de julho, porém teve resultado 19,0% inferior no comparativo com ago/24. Já em relação aos lançamentos, o mês de agosto apresentou o montante de 9.374 unidades, volume 63,8% maior se comparado com mês de julho, assim como apresentou resultado 3,7% maior no comparativo com ago/24.

Lançamentos e Vendas (em mil)



Vendas e Lançamento Acumulados



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, tivemos concentração em somente duas Zonas para as diferentes métricas: a Zona Oeste liderou em VSO (11,9%), em VGV (40%, equivalente a R\$ 2,0 bilhões) e VGO (40% equivalente a R\$ 20,3 bilhões). Já a Zona Sul registrou melhor desempenho em lançamentos, com 41% (3.827 unidades), em vendas (33% equivalente a 2.595 unidades) e em oferta final (32% equivalente a 20.804 unidades).

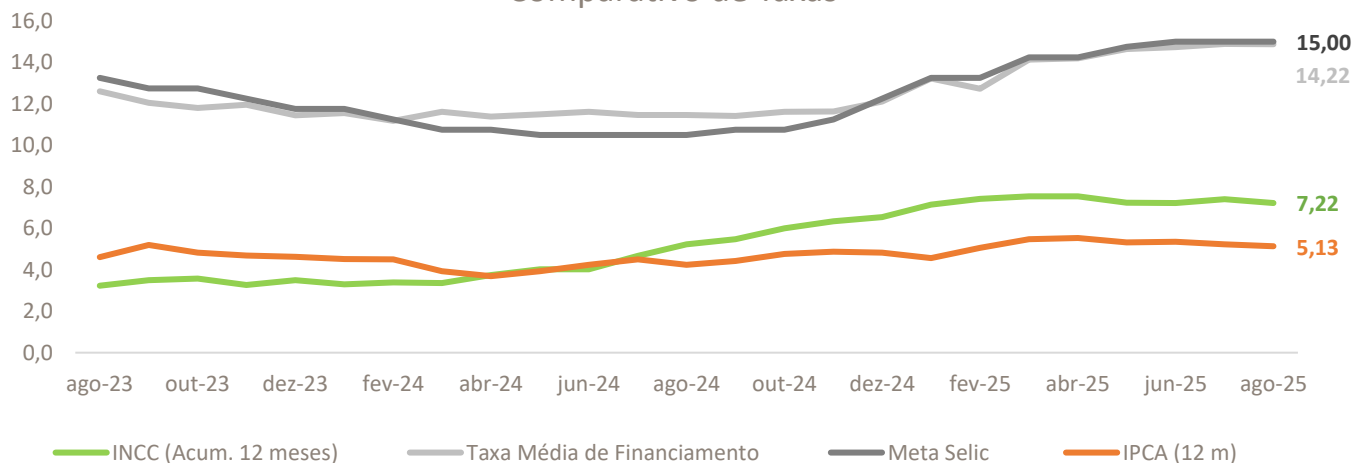
O Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano, na reunião de setembro, e reforçou a necessidade de conduzir a política monetária em patamar restritivo por um período prolongado. O Comitê avaliou que, embora a atividade econômica apresente sinais de moderação, o mercado de trabalho segue aquecido e as expectativas de inflação permanecem acima da meta. Essa combinação reforça o compromisso do Banco Central em preservar a desinflação e ancorar as expectativas, mesmo ao custo de crescimento mais contido no curto prazo.

No mercado imobiliário, esse cenário de juros elevados continua exercendo pressão sobre o custo de crédito e sobre o ritmo de novos empreendimentos, principalmente nos segmentos residenciais de médio e alto padrão, mais sensíveis ao financiamento. Ainda assim, o setor demonstra resiliência: o volume de vendas segue relativamente estável, impulsionado pela demanda estrutural por habitação e pela continuidade de programas de incentivo, o que ajuda a sustentar a atividade, sobretudo na faixa econômica.

A redução gradual dos estoques e a menor velocidade de lançamentos vêm promovendo um reequilíbrio entre oferta e demanda, evitando correções abruptas de preços. No entanto, o ambiente atual favorece empreendimentos com geração de renda recorrente — como imóveis voltados à locação ou operações lastreadas em contratos de longo prazo — em detrimento de estratégias baseadas apenas na valorização patrimonial.

Em síntese, o cenário reforça que o mercado imobiliário brasileiro atravessa um ciclo de consolidação, em que a estabilidade dos preços, a seletividade dos projetos e a disciplina financeira tornam-se fatores determinantes. Enquanto o início de um ciclo de flexibilização monetária não se materializa, o setor deve manter um ritmo moderado, porém sustentado, amparado pela solidez da demanda habitacional e pelo controle gradual da oferta.

Comparativo de Taxas



RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGCI). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Fontes: Secovi – SP, Bacen, ComDinheiro e IBGE

Informações sobre o Portfólio do Fundo

Em fevereiro de 2022, o Fundo RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV encerrou seu período de investimentos, tendo atingido 16 empreendimentos na composição de seu portfólio. 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	VGW Potencial (R\$ MM)	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)	% Obras	% Vendas ⁽¹⁾⁽²⁾	Lançamento
Brook By You, Inc	You, Inc	Brooklin	Permuta	R\$ 118,7	201	R\$ 6,5	100%	97%	dez/20
Oy Campo Belo	You, Inc	Campo Belo	Equity	R\$ 72,4	193	R\$ 2,7	100%	100%	nov/20
Ári Butantã	Fibra Experts	Butantã	Permuta	R\$ 186,5	289	R\$ 8,9	62%	76%	dez/22
LED Vila Madalena	Benx	Vila Madalena	Equity	R\$ 127,4	135	R\$ 9,4	86%	53%	set/22
Brooklin 90	Benx	Brooklin	Equity	R\$ 102,4	148	R\$ 9,3	93%	55%	mai/22
Raro Perdizes	Benx	Perdizes	Equity	R\$ 75,1	33	R\$ 6,5	100%	77%	nov/21
V3rso Jardins	You, Inc	Jardim Paulista	Equity	R\$ 204,3	253	R\$ 7,5	100%	91%	dez/21
Astéri	Viewco	VL Nova Conceição	Equity	R\$ 260,2	104	R\$ 15,0	93%	46%	set/22
Aurora	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 74,1	76	R\$ 4,3	100%	99%	nov/21
Signatur	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 103,8	108	R\$ 6,0	99%	74%	jun/22
Clubline São Judas	Viewco	Jabaquara	Equity	R\$ 222,6	706	R\$ 6,6	98%	52%	out/21
Vista Park	RFM	Vila Clementino	Permuta	R\$ 75,1	65	R\$ 2,4	89%	54%	set/22
One Teodoro *	One DI	Pinheiros	Permuta	R\$ 221,6	476	R\$ 23,1	99%		
Nex One Teodoro *					390			93%	out/22
The Choice *					86			100%	ago/23
Nex One Nhambiquaras	One DI	Moema	Permuta	R\$ 116,1	287	R\$ 2,6	100%	95%	out/22
Da Vinci	One DI	Jabaquara	Permuta	R\$ 69,4	189	R\$ 7,4	34%	42%	set/23
Jurupis	One DI	Moema	Permuta	R\$ 180,3	415	R\$ 19,0	53%	95%	set/23
Total:				R\$ 2,210	3.477	R\$ 137,1			

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, VGW e avanço de obras são tratados de forma conjunta.

Histórico de Distribuições de Rendimentos e Amortizações

Conforme disposto em regulamento, o Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII possui prazo de duração determinado, de 72 meses, contados de seu início, em fevereiro de 2020.

Conforme também disposto em regulamento, dentro deste prazo de 72 meses, os dois primeiros anos do Fundo são destinados aos investimentos nos projetos de desenvolvimento residencial. Já os últimos 4 anos 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 (1). Logo após este 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.

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII teve início em fevereiro de 2020.

[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 ¹	Rendimentos ¹	Amortizações + Rendimentos ¹
2020	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2021	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2022	R\$ 0,00	R\$ 0,24	R\$ 0,24
2023	R\$ 2,24	R\$ 3,81	R\$ 6,05
2024	R\$ 2,15	R\$ 3,01	R\$ 5,16
jan-25	R\$ 0,52	R\$ 0,98	R\$ 1,50
fev-25	R\$ 0,80	R\$ 0,00	R\$ 0,80
mar-25	R\$ 1,30	R\$ 0,00	R\$ 1,30
abr-25	R\$ 1,00	R\$ 0,00	R\$ 1,00
mai-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
jun-25	R\$ 0,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00
jul-25	R\$ 0,00	R\$ 2,23	R\$ 2,23
ago-25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
set-25	R\$ 0,00	R\$ 2,32	R\$ 2,32
TOTAL*	R\$ 8,01	R\$ 13,59	R\$ 21,61

Fonte: RB ASSET ¹ Valor por cota

Valor Patrimonial do Fundo – Marcação Contábil

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

A partir do momento em que o Fundo tiver exposição imobiliária, o administrador realizará o cálculo de Valor Patrimonial do Fundo de acordo com as regras contábeis aplicáveis e o valor de cada projeto refletirá a participação direta do Fundo nas sociedades. Estes valores serão 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 abaixo.

Valor Patrimonial Oficial	set/25
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 95,48
Quantidade de Cotas do Fundo	1.528.615
Valor Patrimonial Oficial do Fundo	R\$ 145.952.702,06

Fonte: Oliveira Trust

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



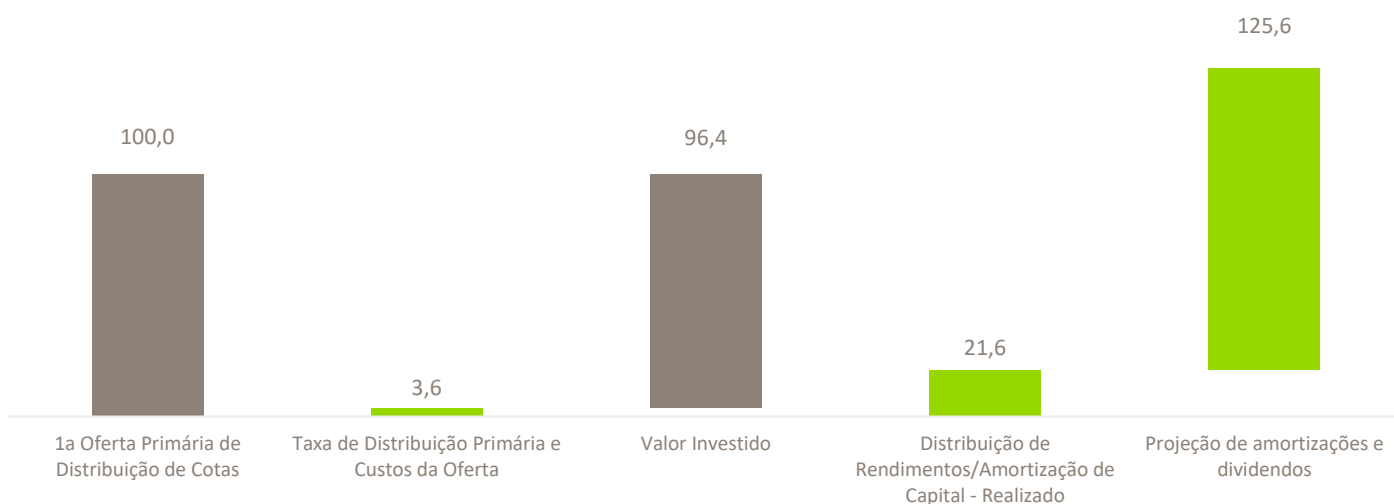
Estimativa de amortização e dividendos a serem pagos até o encerramento do Fundo

A projeção de amortização e dividendos potencial do Fundo, abaixo apresentada, incorpora diversas premissas inerentes ao setor de incorporação imobiliária residencial e diretamente ligadas às expectativas de rentabilidade dos projetos, contemplando itens como preço e velocidade de vendas, concorrência, despesas, custo de obra e prazos dos projetos. Dado o estágio atual dos projetos, em que vários estão em obras e alguns ainda não foram lançados, o intervalo de variação do resultado futuro ainda é relevante.

Para cada projeto investido, são realizados cálculos de projeções de fluxo de caixa, considerando a participação de cada um deles na carteira do Fundo. Dessa forma, é estimado o resultado consolidado do portfólio. O valor projetado disponibilizado abaixo corresponde à melhor estimativa, nessa data, dos valores de amortização e dividendos a serem distribuídos para cada cota ao longo do prazo remanescente do RBIR11.

O valor estimado apresentado tem como base a utilização (i) dos valores comprometidos e os já integralizados no Fundo; (ii) dos valores já alocados nos projetos, (iii) do valor de caixa livre; (iv) da projeção de rendimentos (lucro imobiliário); (v) da projeção e provisionamento realizado para despesas do Fundo e portfólio; e (vi) da projeção de distribuição de rendimentos.

Análise e Projeção Financeira RBIR11 (R\$ /cota)



Fonte: RB ASSET

Observação: Essa análise leva em conta projeções que são revistas mensalmente, podendo variar (para mais ou para menos) a cada mês. Ademais, esta análise leva em conta projeções e por isso expectativas, que podem variar significativamente em função do resultado efetivo de cada projeto. 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.

Com a evolução do portfólio de projetos do fundo chegando a uma etapa onde a grande maioria dos projetos encontram-se em fase de construção, é normal que essa fase seja marcada por uma maior retenção de valores nas SPEs para manutenção de risco da flutuação dos custos de construção, sendo seguida pela etapa de pagamento dos financiamentos à produção e entrega dos empreendimentos, onde há uma grande parcela de retorno e resultado dos empreendimentos, consequentemente uma maior parcela de retorno de amortizações e dividendos para o cotista.

As fases dos projetos podem ser melhores exemplificadas no anexo 1 desse relatório.

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Abertura por Modalidade de Investimento

Modalidade de Investimento	Capital + Projeções: ago/25	Número de Projetos
Equity	R\$ 90,14 MM	9
Permuta	R\$ 137,08 MM	7
Total:	R\$ 227,22 MM	16

Fonte: RB ASSET

Tipologia das Unidades Residenciais

Tipologia ⁽¹⁾	VGv Potencial: set/25
Studio	R\$ 496,73 MM
1 Dorm	R\$ 732,95 MM
2 Dorm	R\$ 683,09 MM
3 Dorm	R\$ 263,64 MM
4 Dorm	R\$ 12,47 MM
Lojas	R\$ 21,19 MM
Total:	R\$ 2.210,07 MM

(1) Considera o percentual de acordo com o valor investido e projetado em cada projeto

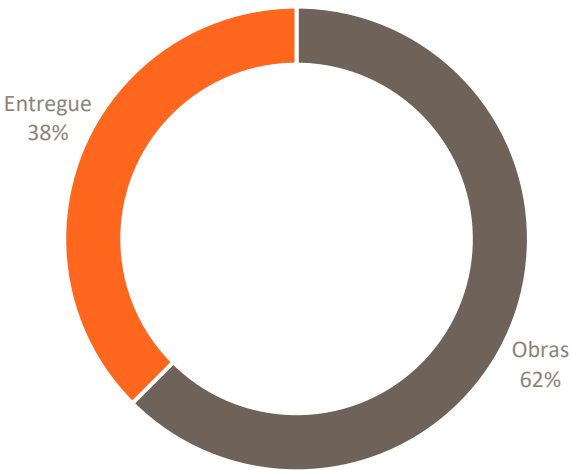
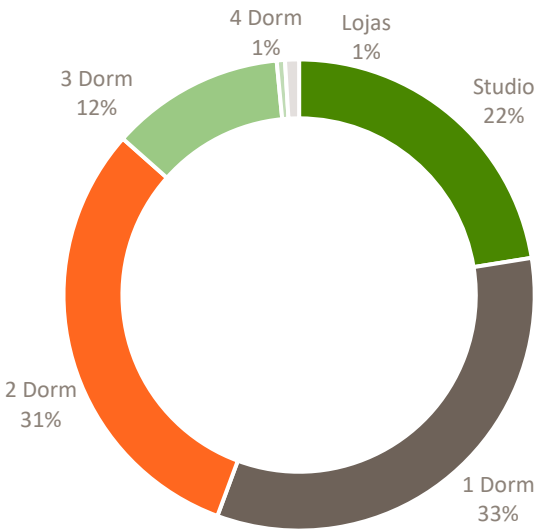
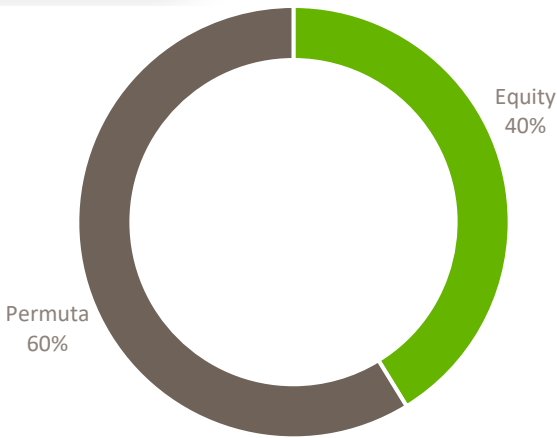
Fonte:
Notas:

Abertura da Evolução dos Projetos

Período Evolutivo	set/25
Em Aprovação	-
Aprovado	-
Lançamento	-
Obras	63%
Entregue	37,50%
Total:	100,0%

Fonte: RB CAPITAL ASSET
Notas:

(1) Considera o total de projetos investidos e estágio de cada um.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV (RBIR11)

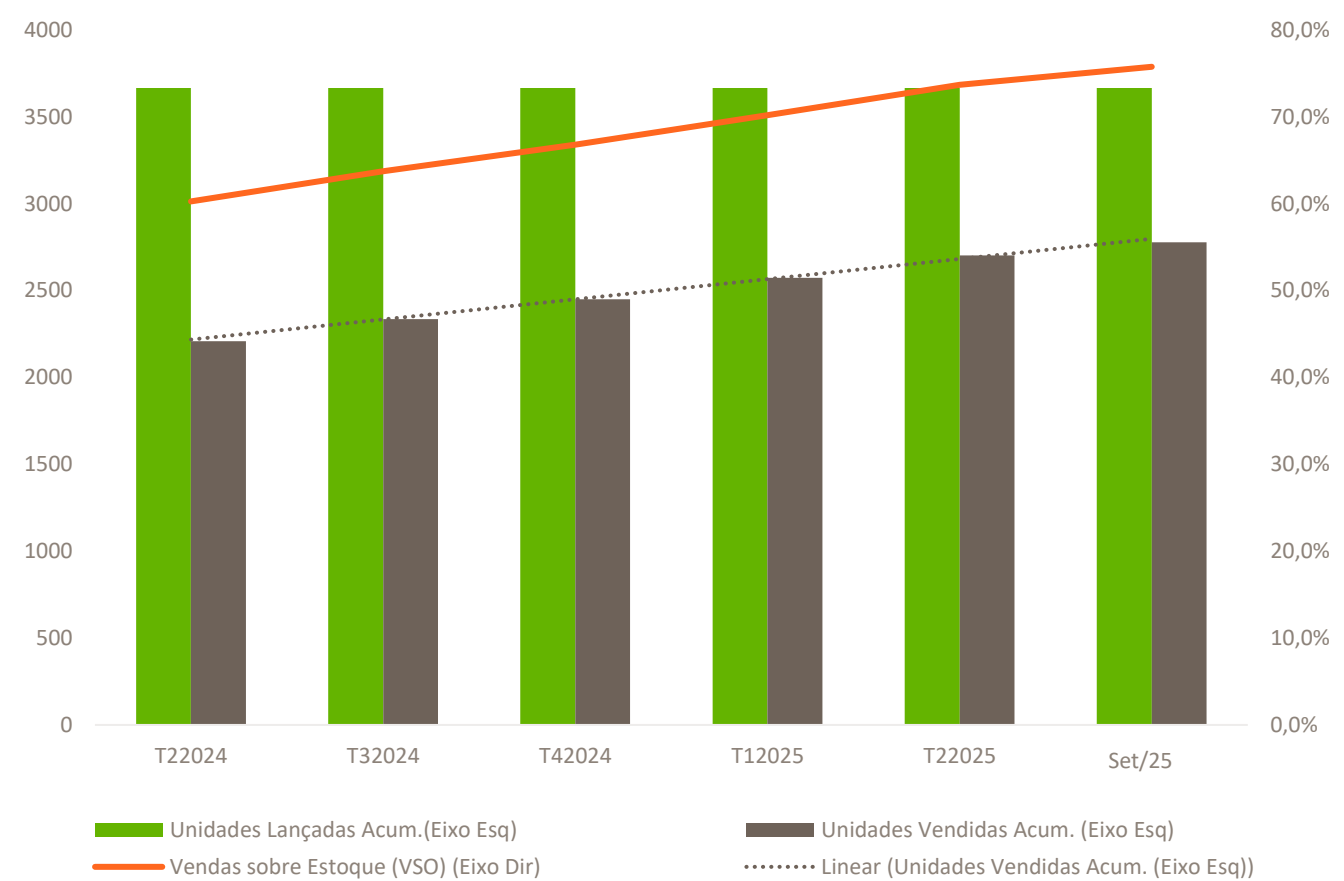
Abertura Evolutiva de Estoque x Vendas e Estágio de Obra

A tabela e o gráfico abaixo apresentam os lançamentos e a performance de vendas dos projetos do Fundo. Do total de unidades lançadas, temos 2.791 unidades, ou 76,1% já comercializadas.

Em setembro de 2025, o volume de vendas foi de 0,82% do volume já lançado. Em relação aos próximos meses, nossa expectativa é que os cronogramas estipulados sejam alcançados. Além disso, continuaremos a trabalhar de forma diligente e próxima aos incorporadores, visando alcançar o máximo desempenho para cada um dos projetos lançados.

Vale acrescentar que à medida em que as obras avançam, tem-se melhor visibilidade em relação aos empreendimentos, auxiliando também na tomada de decisão na compra do imóvel.

Estoque x Vendas	T32023	T42023	T12024	T22024	T32024	T42024	T12025	T22025	Set/25
Unidades Lançadas Acum. (Eixo Esq)	3666	3666	3666	3666	3666	3666	3666	3666	3666
Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq)	1692	1924	2051	2192	2319	2432	2556	2684	2791
Vendas sobre Estoque (VSO) (Eixo Dir)	46,2%	52,5%	55,9%	59,8%	63,3%	66,3%	69,7%	73,21%	76,13%



Fonte: RB ASSET
Nota: O estoque é referente ao total de unidades dos projetos lançados

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

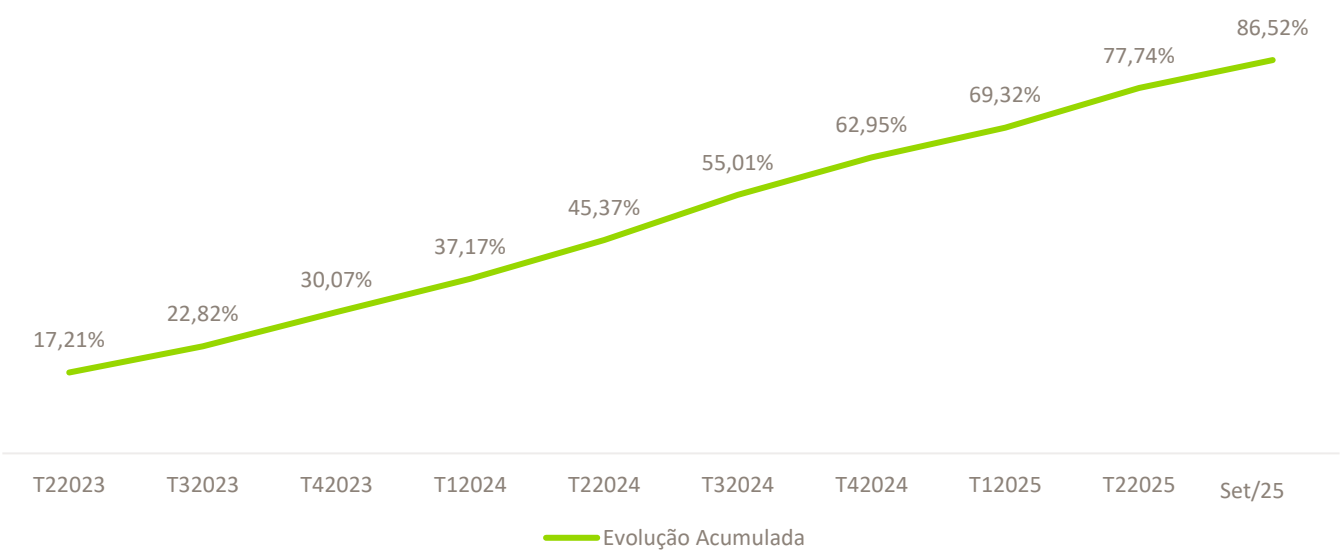
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Curva de Obras ⁽¹⁾	T32023	T42023	T12024	T22024	T32024	T42024	T12025	T22025	Set/25
Evolução Trimestral	5,61%	7,25%	7,10%	8,21%	9,63%	7,94%	6,37%	8,42%	8,78%
Evolução Acumulada	22,82%	30,07%	37,17%	45,37%	55,01%	62,95%	69,32%	77,74%	86,52%

Fonte: RB ASSET
Nota: O estoque é referente ao total de unidades dos projetos lançados

Abertura da Curva de Obras



Quanto às obras, atualmente estamos conduzindo 10 projetos em construção, sendo que 6 foram finalizados (Brook by You, OY Campo Belo, Raro Perdizes, Nex One Nhambiquaras, Aurora e V3rso Jardins). De maneira geral, o progresso físico das obras está em conformidade com o cronograma inicialmente estabelecido nos contratos de construção.

Mapa dos Projetos



PROJETOS DO FUNDO



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

ESTAÇÕES



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

SHOPPINGS



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

PARQUE



- P PARQUE IBIRAPUERA

AEROPORTO



- A AEROP. DE CONGONHAS

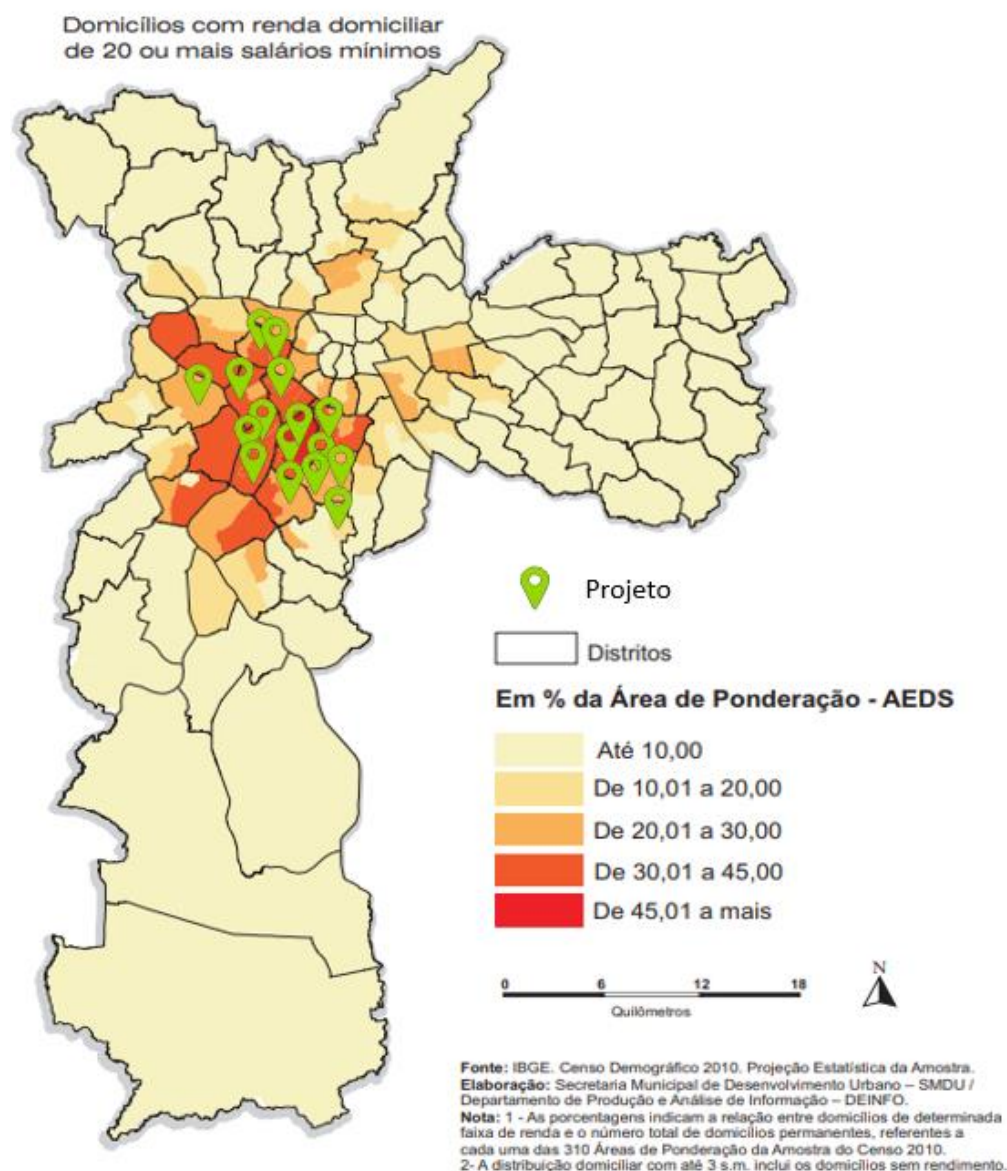
RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Conforme mencionado anteriormente, dadas as características de longo prazo do setor, uma das principais premissas da tese de investimento do Fundo é a diversificação de portfólio como estratégia defensiva e mitigadora de risco. Nesse sentido, é importante ressaltar que, embora os projetos estejam distribuídos em 12 bairros, os mesmos estão concentrados em 10 distritos da cidade de São Paulo (ver mapa abaixo) com níveis elevados de renda domiciliar: Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Perdizes, Pinheiros, Saúde e Vila Mariana. São regiões consolidadas, amplamente amparadas por rede de serviços e comércios próximos, bem como importantes vias de acesso. A localização de um projeto imobiliário é um dos principais atributos para o produto e tem grande diferencial na tomada de decisão dos compradores. A presença em regiões nobres e *premium* da cidade de São Paulo permite ao Fundo, através do portfólio constituído, garantir posição de destaque no mercado imobiliário, ao mesmo tempo que marca presença em bairros valorizados, com potencial de ganho de preço e público residente de renda elevada.



Fonte: MAPA_DomicilioFaixaRenda_2010.cdr (prefeitura.sp.gov.br)

RB Asset
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
 ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Informações Gerais do Fundo

Razão Social	RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ	31.161.410/0001-48
Código de Negociação (Ticker)	RBIR11
Código ISIN	BRRBIRCTF007
Início do Fundo	20/02/2020 ¹
Gestor	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador / Escriturador / Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A.
Auditor	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração	2,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base (8% + INCC acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração)
Prazo do Fundo	72 meses
Constituição do Fundo	Fundo Fechado
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	30/jun
Classificação Autorregulação	Mandato: Desenvolvimento Residencial Para Venda Segmento de Atuação: Incorporação Residencial Tipo de Atuação: Ativa

¹ Vale ressaltar que a data de out/2019, apresentada em relatórios anteriores, corresponde à data de aprovação da Oferta do Fundo pelo Administrador.

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Anexo 1 - Fluxo de Caixa Padrão de Projetos

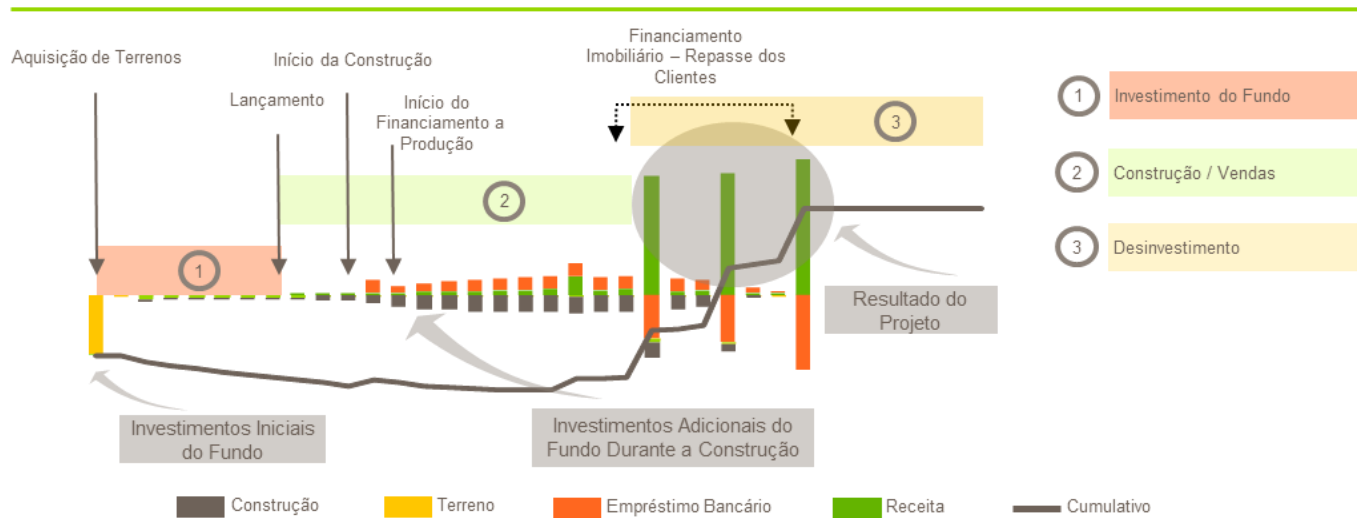
Os projetos imobiliários de desenvolvimento residencial, em geral, apresentam um ciclo de investimento e desinvestimento próprio, refletindo uma dinâmica específica de receitas (conforme Figura 1 abaixo). As vendas das unidades se iniciam no lançamento do projeto, quando há o lançamento comercial, com stand de vendas no local e ações de marketing específicas, e continuam ao longo do desenvolvimento do empreendimento. De forma geral, os contratos de venda firmados com os clientes-compradores de unidades estabelecem uma curva de pagamentos com sinal, parcelas mensais e uma parcela maior contra entrega mediante liberação do financiamento imobiliário.

A fase intermediária, via de regra, concentra a maior exposição financeira de um projeto. Nessa fase, na maioria das vezes, o terreno já foi quitado ou parcela relevante já foi desembolsada na aquisição do(s) imóvel(is) e o projeto começa a incorrer no custo de construção inicial, porém as receitas ainda estão na fase inicial de recebimento. Após o início de obra e após atingimento de certos parâmetros pré-estabelecidos acontece o início das liberações financeiras do chamado Plano Empresário ou Financiamento à Produção, instrumento firmado junto a uma instituição financeira, na modalidade de empréstimo para custeio das obras. Esse mecanismo é amplamente utilizado no mercado.

Por fim, na fase final, as vendas das unidades tendem a se intensificar, dado o estágio avançado de obra e menor risco de entrega, tendo por consequência um fluxo de caixa positivo acumulado, gerado pela “entrega das chaves” e consequente quitação dos saldos de compra das unidades pelos compradores.

Vale observar, conforme ilustra o fluxo de caixa típico de um projeto residencial em desenvolvimento, que o seu ciclo é longo, e que, portanto, é importante que os investidores entendam a dinâmica do fluxo de caixa desses projetos e possuam um horizonte de investimento de longo prazo. Como acontece em qualquer projeto imobiliário em desenvolvimento, é importante compreender que certos riscos e incertezas são inerentes a essa classe de ativo, estando sujeitos a eventos como atrasos nas aprovações de projetos junto a Prefeitura de São Paulo, atrasos de obra, aumento de custos de construção, variações na velocidade de vendas das unidades, variações nos preços de vendas das unidades, dentre outros.

Figura 1 – Etapas do Ciclo de Desenvolvimento Imobiliário Residencial



Fonte: RB ASSET

RB Asset
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

