

**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
– FII**

CNPJ 19.249.989/0001-08

Código ISIN nº BRRSPDCTF006

Código de Negociação na B3 - “RSPD11”

**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 III 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 **no dia 31 de março de 2025, às 15:00h, na forma prevista no Edital de Convocação**, 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 2 (dois) anos, contados a partir de 30 de abril 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, 14 de março 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 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“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 2 (dois) anos, contados a partir de 30 de abril 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 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.

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. 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.

A tabela abaixo demonstra os montantes e datas das chamadas de capital. A totalidade dos recursos comprometidos na 1ª Emissão de Cotas foi integralmente integralizadas no Fundo. As cotas subscritas e não integralizadas (6.543 cotas) foram canceladas, sendo que o saldo já integralizado, referente as 4 chamadas de capital da 2ª Emissão de Cotas foi convertido em cotas do Fundo no dia 20 de novembro de 2023.

Histórico de Integralizações	Data da Integralização	Número de Cotas Integralizadas	Valor por Cota (Corrigido por INCC-M)	Valor Integralizado (R\$) - Líquido
1º Emissão de Cotas - 1º Chamada de Capital	30/04/2019	13.750	R\$ 1.000,00	R\$ 13.750.000,0
1º Emissão de Cotas - 2º Chamada de Capital	22/07/2019	3.750	R\$ 1.009,00	R\$ 3.783.637,5
1º Emissão de Cotas - 3º Chamada de Capital	09/10/2019	7.500	R\$ 1.024,70	R\$ 7.684.950,0
2º Emissão de Cotas - 1º Chamada de Capital	02/03/2020	13.025	R\$ 1.344,8	R\$ 17.515.872,0
2º Emissão de Cotas - 2º Chamada de Capital	31/08/2020	39.137	R\$ 1.094,4	R\$ 42.833.098,3
2º Emissão de Cotas - 3º Chamada de Capital	29/01/2021	15.621	R\$ 1.157,6	R\$ 18.082.713,4
2º Emissão de Cotas - 4º Chamada de Capital	14/05/2021	56.228	R\$ 1.214,3	R\$ 68.274.849,0
<b>TOTAL</b>	-	<b>149.011</b>	-	<b>R\$ 171.925.120,10</b>

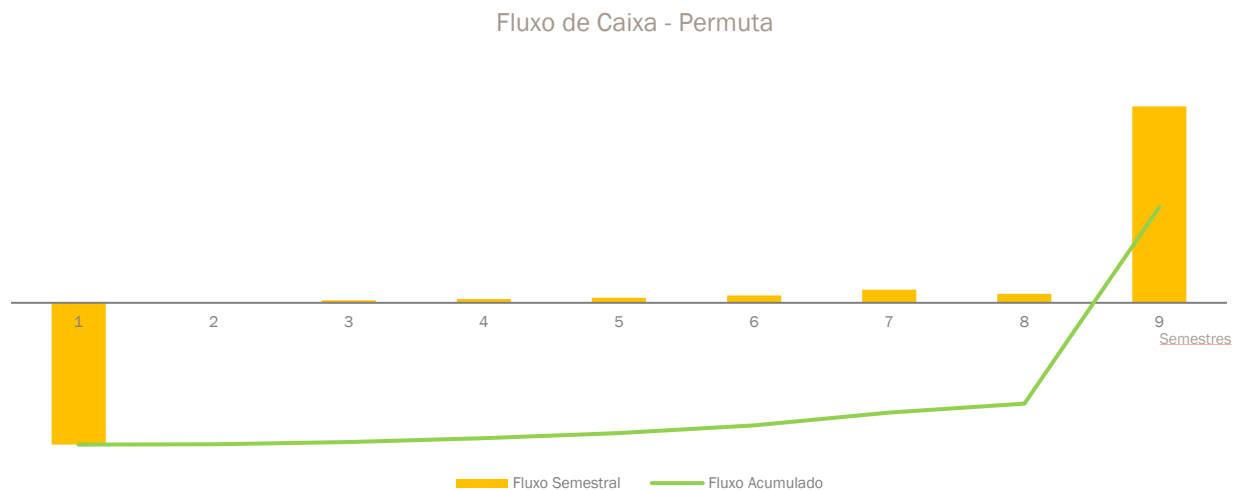
Fonte: RB ASSET

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

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:

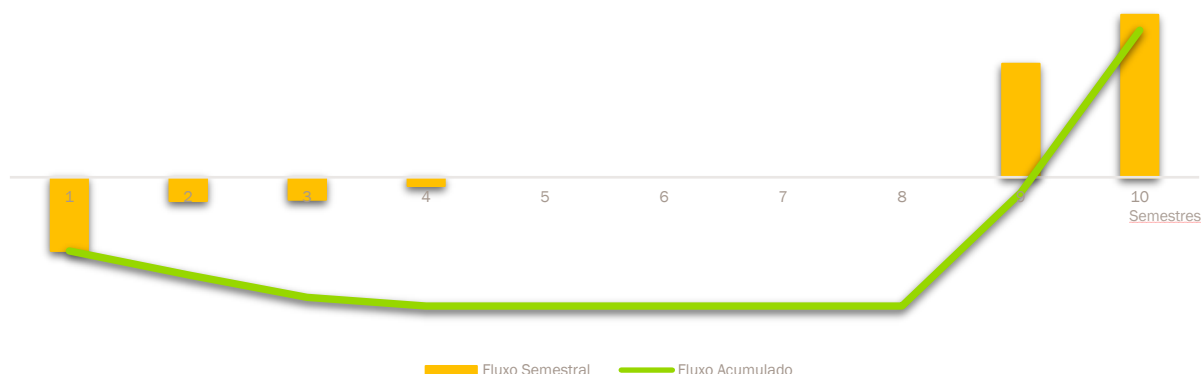


Fonte: RB ASSET

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 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

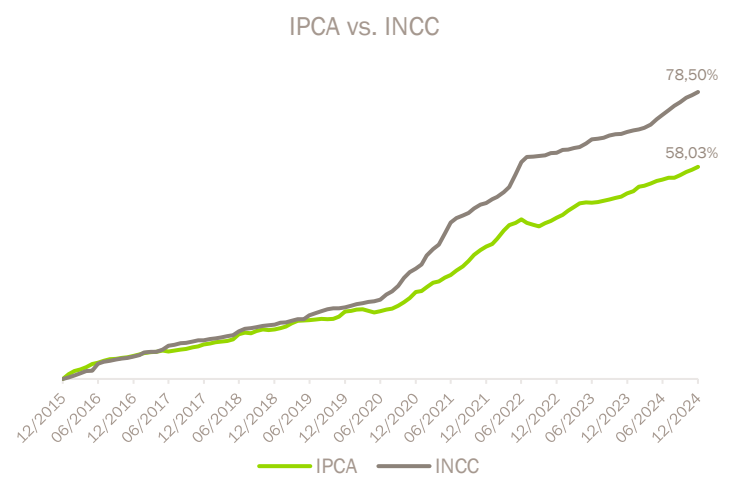
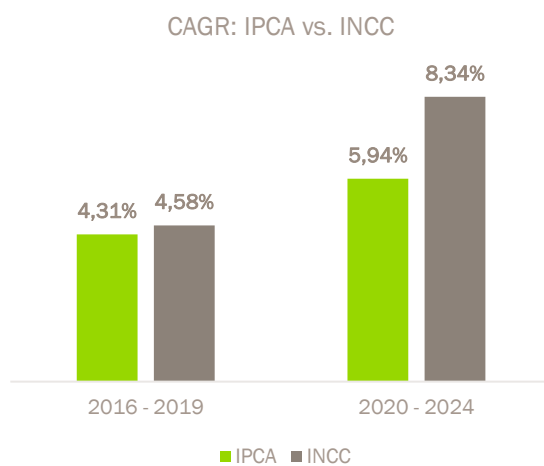
Ao longo do período de investimento, o Fundo investiu em 16 empreendimentos, em parceria com 7 incorporadores, todos localizados na cidade de São Paulo. A tabela abaixo apresenta um panorama do portfólio dos investimentos realizados:

Projeto	Incorporador	Localização (Bairro)	Modalidade De Investimento	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)
Oscar By You, Inc	You,Inc	Pinheiros	Permuta	211	R\$ 12,5
Arbórea Itaim	Benx	Itaim Bibi	Permuta	2	R\$ 14,7
Brook By You, Inc	You,Inc	Brooklin	Permuta	201	R\$ 8,4
Oy Campo Belo	You,Inc	Campo Belo	Equity	193	R\$ 3,4
Ári Butantã	Fibra Experts	Butantã	Permuta	289	R\$ 11,4
LED Vila Madalena	Benx	Vila Madalena	Equity	135	R\$ 12,1
Brooklin 90	Benx	Brooklin	Equity	148	R\$ 11,9
Raro Perdizes	Benx	Perdizes	Equity	33	R\$ 8,4
V3rso Jardins	You,Inc	Jardim Paulista	Equity	203	R\$ 9,7
Astéri	Viewco	Vila Nova Conceição	Equity	104	R\$ 19,3
Aurora	Tarjab	Saúde	Equity	76	R\$ 5,6
Signatur	Tarjab	Saúde	Equity	108	R\$ 7,7
Clubline São Judas	Viewco	Jabaquara	Equity	706	R\$ 8,5
Vista Park	RFM	Vila Clementino	Permuta	65	R\$ 3,0
Nex One Teodoro	One DI	Pinheiros	Permuta	476	R\$ 11,5
Nex One Nhambiquaras	One DI	Moema	Permuta	287	R\$ 16,6
<b>Total:</b>				<b>3.237</b>	<b>R\$ 164,7</b>

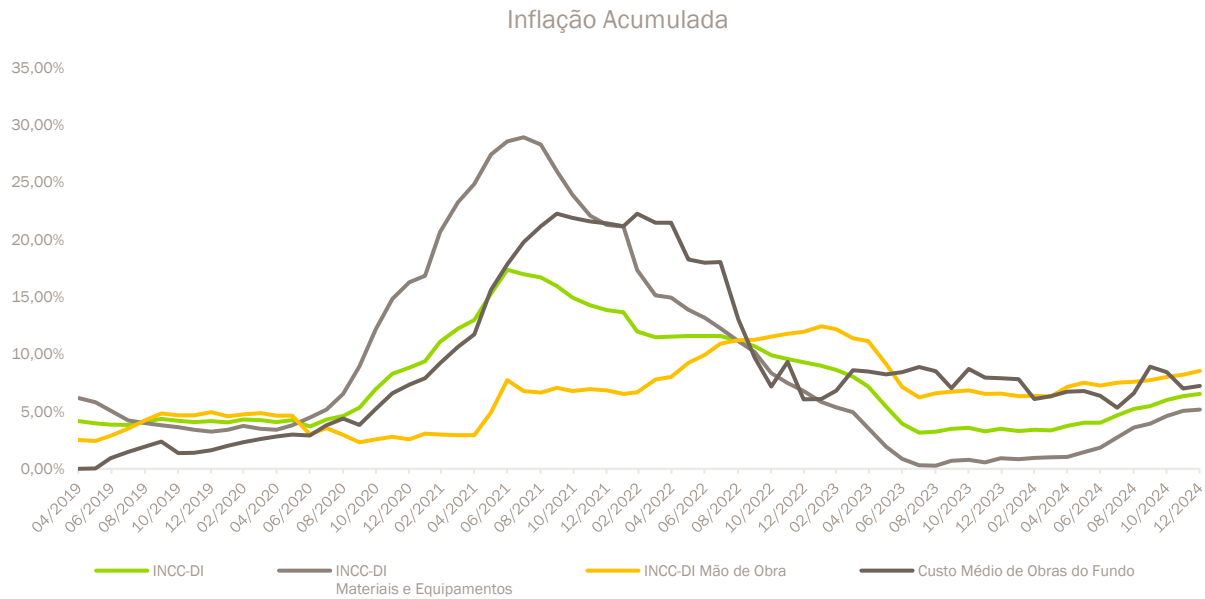
Fonte: RB ASSET

## DESAFIOS ENFRENTADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

A partir de 2020, com o início da Pandemia, o setor da construção civil sofreu com choque de oferta e desequilíbrio nos preços. Com o aumento expressivo da inflação (INCC) e escassez de insumos essenciais para a construção civil, houve um sobrecusto exponencial nas obras no mercado em geral, o que corroborou para incorporadoras e construtoras buscarem alternativas de redução de custos, e até a prorrogarem lançamentos de projetos e prazo de início/entrega de obras.

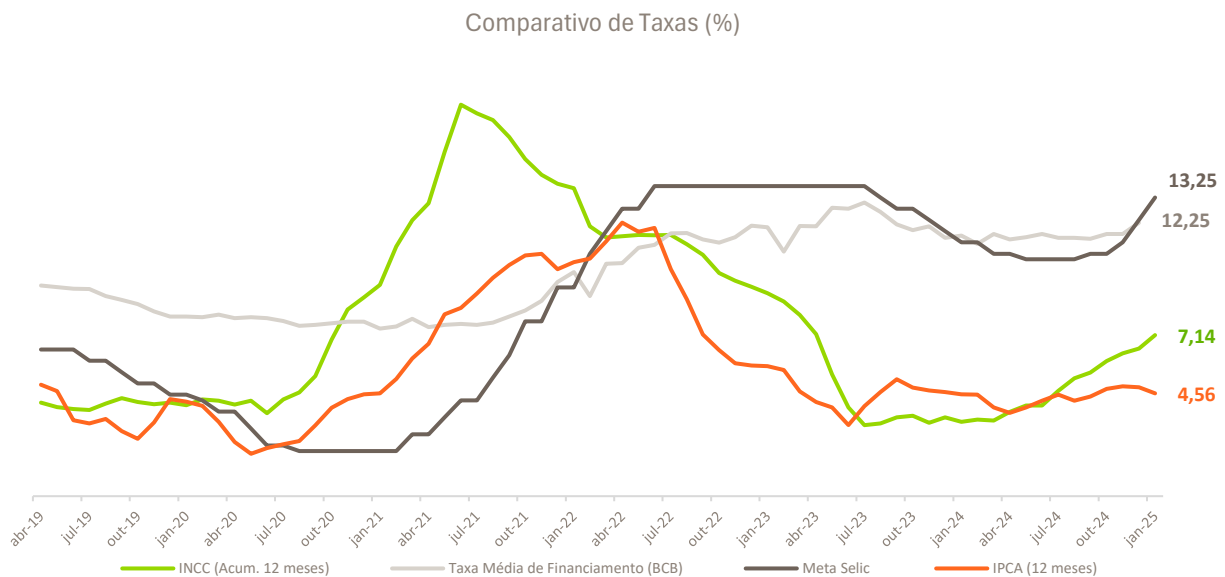


Fonte: Comdinheiro



Fonte: CBIC, RB Asset

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.

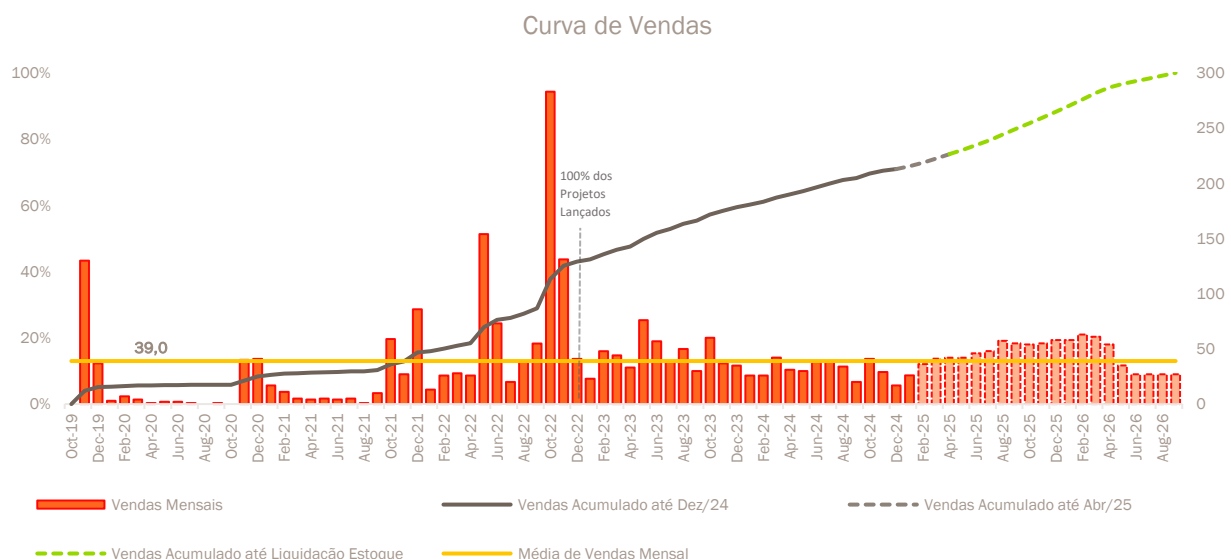


Fonte: Secovi, Bacen, Comdinheiro

## ATUALIZAÇÃO DAS FRENTES

Atualmente, o Fundo possui 72% do seu portfólio comercializado, 10 projetos em obra, 06 projetos entregues e 76% 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:

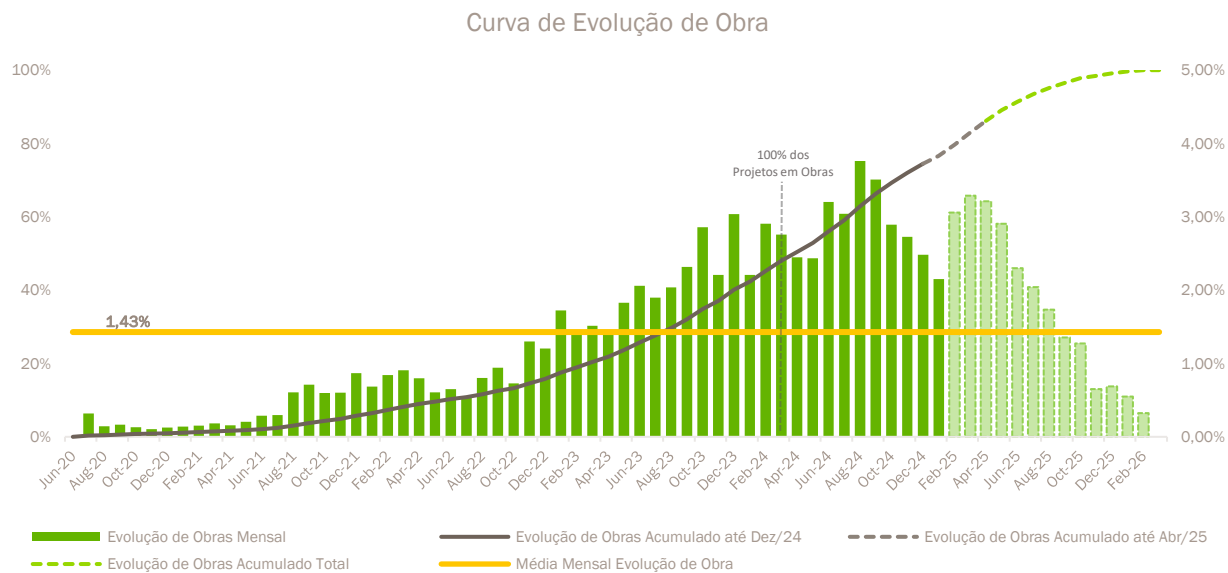


Fonte: RB ASSET

O estoque atual de unidades disponíveis para venda é de 898 unidades, correspondendo a 28% do portfólio do Fundo. Deste total, estima-se que 85% sejam comercializadas até abril de 2026, prazo que marca o vencimento do primeiro ano de postergação, e os 15% remanescentes têm expectativa de venda até setembro de 2026, 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 fevereiro de 2026, conforme ilustrado no gráfico abaixo:

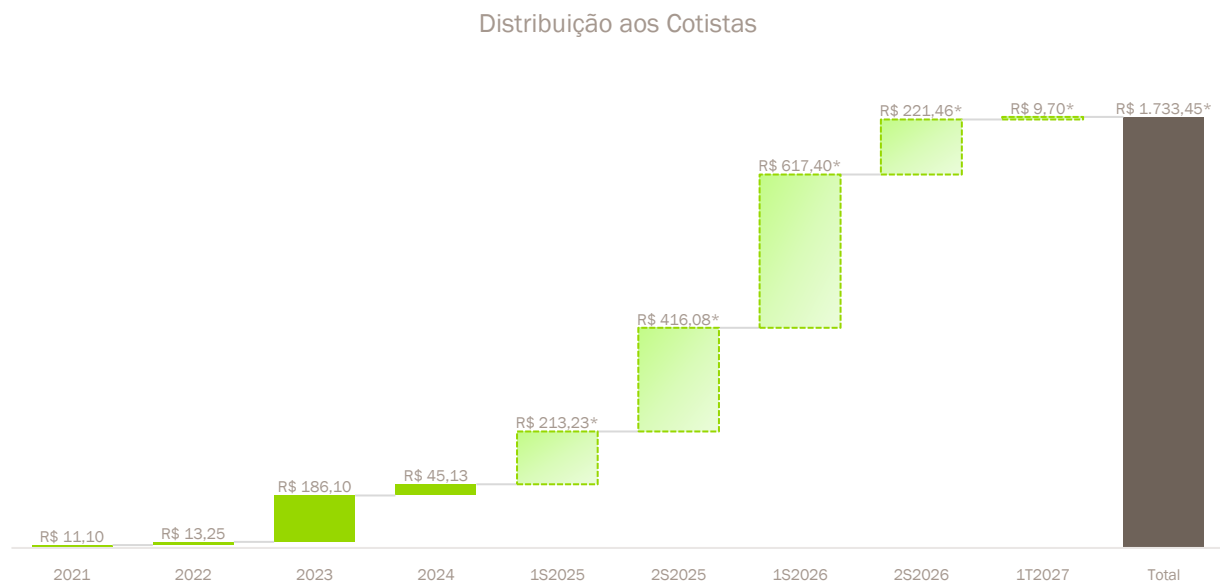




Fonte: RB ASSET

### **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:



\*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 abril de 2025, pelo período necessário para o encerramento e liquidação de todos os projetos e veículos investidos, estimado até 30 de abril 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).