

**FEVEREIRO
2023**



RELATÓRIO GERENCIAL

**RB CAPITAL
DESENVOLVIMENTO
RESIDENCIAL IV - FII
RBIR11**



RB CAPITAL




Asset Management

Uma empresa do grupo ORIX

Principais Indicadores do Fundo e Portfólio

Patrimônio Líquido R\$ 144,6 MM	Valor Patrimonial por cota R\$ 94,61	Projetos 16	VGV Potencial R\$ 2,1 Bi	Projetos lançados 14
Incorporadores 7	Curva de obra Acumulada 11,2%	Venda sobre estoque lançado 44,7%	Unidades + 3.500	Obras em andamento 6

Destaques do mês

-  Astéri – Stand de vendas desmobilizado para início das obras
-  Signatur – Mobilização do canteiro para início das obras
-  Aurora – Financiamento à produção aprovado

Comentários da Gestora

Ao longo do mês de fevereiro, tivemos 52 unidades residenciais vendidas no portfólio, o que representa um VSO mensal de 3,94% e um VGV de aproximadamente R\$ 24,7 MM. Em relação aos empreendimentos que estão em fase de construção, os cronogramas seguem dentro do esperado.

Como marcos importantes dos projetos nesse mês de fevereiro, podemos ressaltar a desmobilização do stand de vendas do Astéri para início das obras, assim como mobilização do canteiro para o início das obras no Signatur. O empreendimento Aurora atingiu os gatilhos de evolução de vendas e obras necessários para a liberação da parcela inicial do plano empresário.

Em termos de evolução física de obras do portfólio nesse mês, houve avanço de 1,26% em relação ao mês de janeiro, chegando a um acumulado de 11,18%.

Conceituação do Fundo

O RBIR11 é um fundo de investimento imobiliário que investe em projetos imobiliários residenciais para venda, em fase de desenvolvimento (i.e., com unidades imobiliárias a entregar), incorrendo no chamado risco de performance de entrega e no risco comercial de venda das unidades. O objetivo do Fundo ao investir nesses projetos é obter uma taxa de retorno atrativa, ajustada para esse perfil de risco imobiliário. Pela característica desse tipo de investimento e pelo fato de estarem em diferentes estágios do ciclo de incorporação, os fluxos de caixa dos projetos imobiliários não são lineares, conforme ilustrado pelo gráfico da Figura 1 (ver abaixo em Fluxo de Caixa Padrão de Projetos).

Por ser um fundo fechado, com prazo de duração determinado, em que sua rentabilidade (em sua maioria, via ganho de capital) e sua devolução do principal estão mais concentradas na fase final do Fundo.

Dessa forma, a precificação das cotas no mercado secundário pode se mostrar equivocada, quando baseada nos rendimentos mensais do Fundo. A rentabilidade efetiva do Fundo será verificada mais próximo do final de seu ciclo de desinvestimento, já que as distribuições de rendimentos não são constantes, pela natureza do Fundo. Essa rentabilidade torna-se muito mais precisa com a maturação do portfólio no tempo, o que obedece ao ciclo típico de qualquer projeto residencial em desenvolvimento. No estágio atual do Fundo, uma boa referência para o valor da quota deve ser o seu valor patrimonial.

Diferentemente dos fundos imobiliários de renda perpétuos, em que os ativos imobiliários estão estabilizados (construídos e sem risco de entrega), neste tipo de fundo de desenvolvimento os valores distribuídos são compostos pelo retorno do principal (amortização) e do pagamento de rendimentos, sendo que a curva de distribuições do Fundo segue o fluxo de retorno dos projetos investidos, o qual varia ao longo do tempo, conforme os estágios em que se encontram: aprovação junto a prefeitura, lançamento, execução de obras, entrega das chaves e encerramento/desmonte da estrutura societária (SPE).

Diversificação como Mitigador de Riscos

Acreditamos e executamos políticas de diversificação como estratégia fundamental da gestão, visando a mitigação dos riscos envolvidos em projetos imobiliários em desenvolvimento, gerando uma equação de risco x retorno mais favorável. Procuramos preservar uma abordagem de portfólio e, portanto, a carteira investida pelo RBIR11 proporciona aos investidores diversos tipos de diversificação:



7 incorporadores



16 projetos



12 bairros - SP



Produto Imobiliário¹



Público Alvo – 4 perfis de renda



Equity e Permuta

1 - Studio, 1, 2, 3 e 4 Dormitórios

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

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

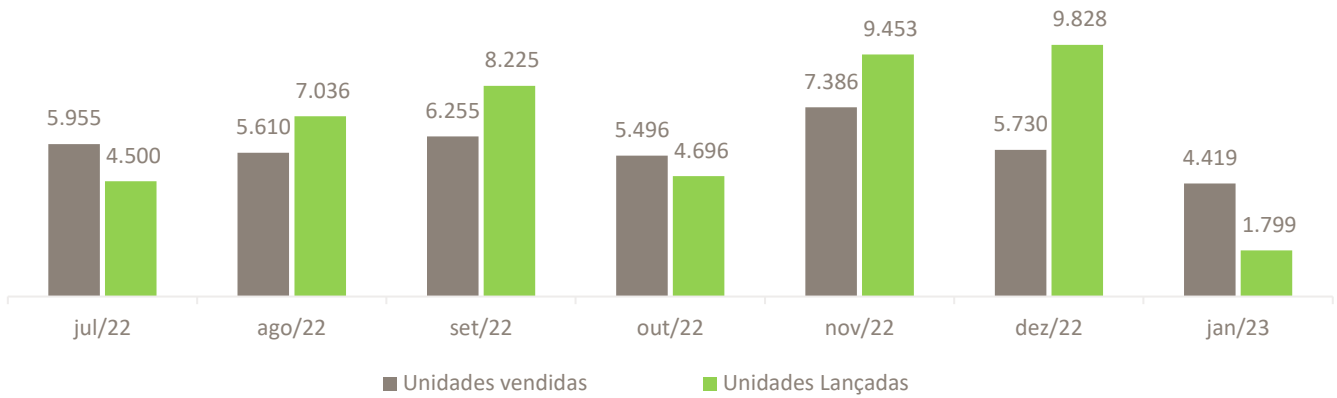
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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.



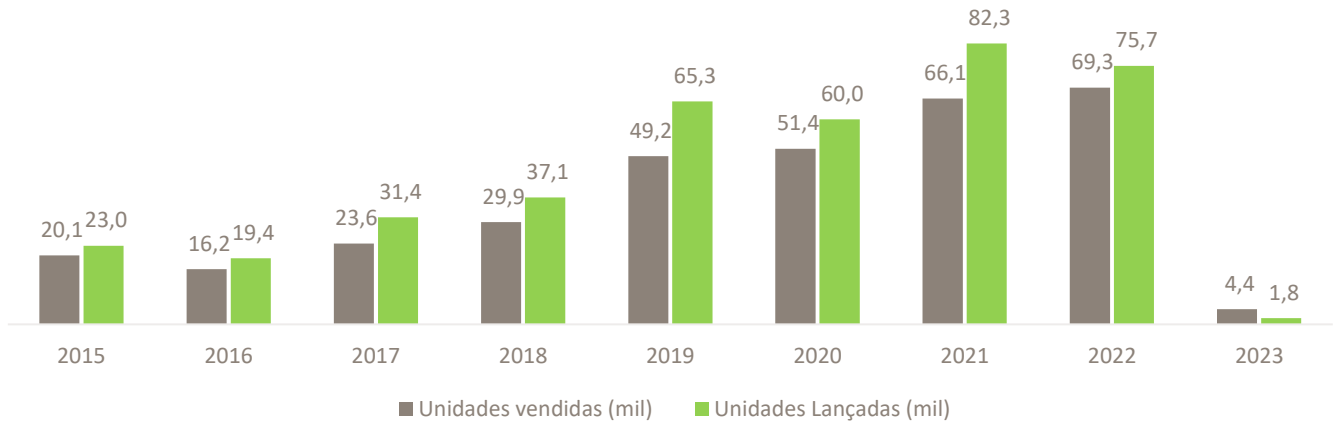
Principais Dados do Mercado Imobiliário Residencial

Desempenho de Lançamentos e Vendas na cidade de São Paulo:

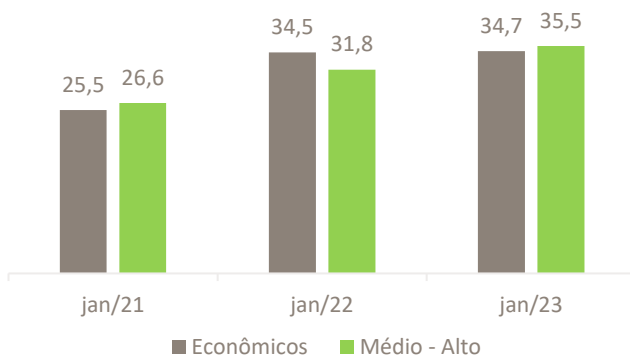
Lançamentos e Vendas



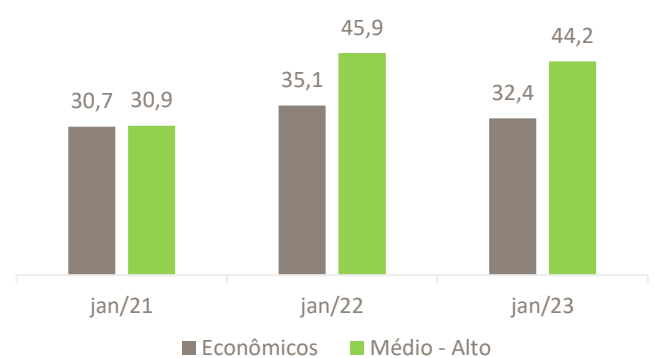
Vendas e Lançamentos Acumulado (12 meses)



Vendas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Lançamentos Acumulados em 12 meses (em mil)



Fonte: Secovi-SP

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

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

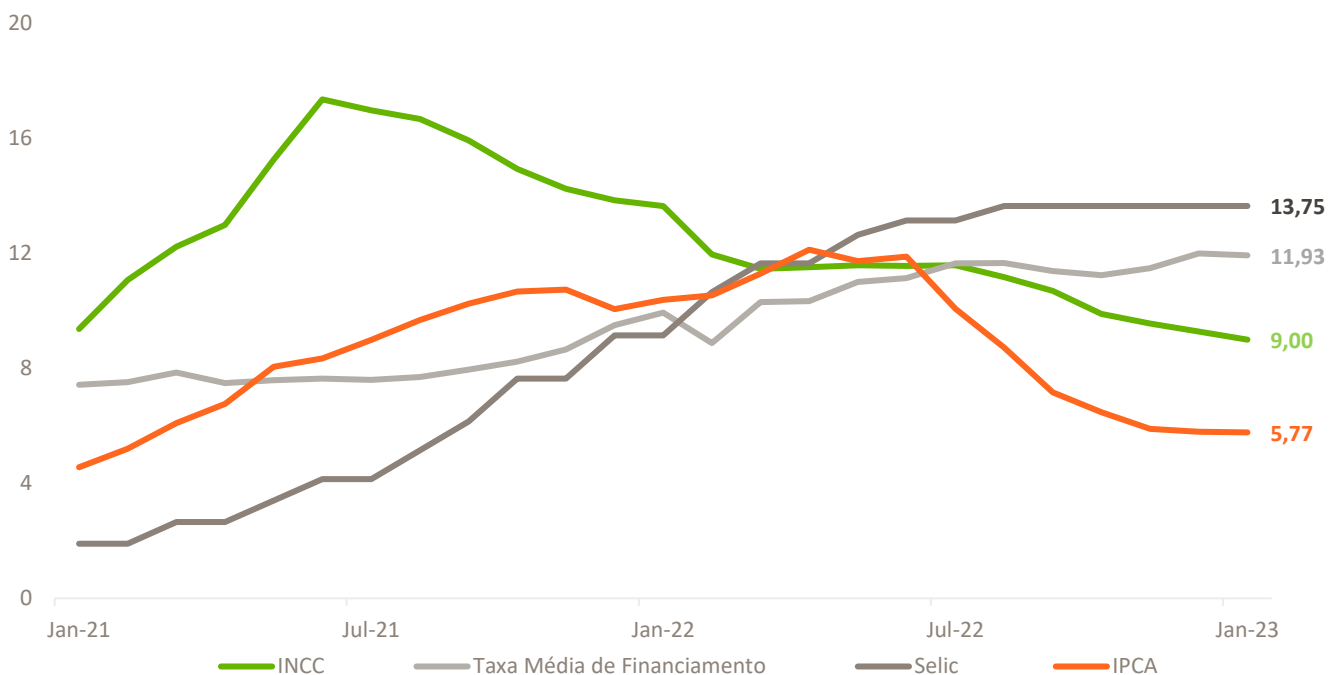
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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.



Para 2023, apesar de possível arrefecimento da elevação de custos dos insumos, espera-se um ano desafiador nas vendas, com possível efeito no preço final de venda. Sabe-se que juros e inflação altos são componentes negativos para o comprador, que passa a ter um custo de vida mais elevado e parte de sua renda corroída pelo aumento de preços. O aumento de juros também impacta nas taxas de tomada de financiamento que reduzem o público com potencial de aquisição de unidades pelo maior comprometimento da renda requerida. Contudo, acreditamos que imóveis de alto e altíssimo padrão (constantes do portfólio do Fundo) possuem menor correlação com o ambiente de juros altos e acabam sendo menos impactados pelo cenário macroeconômico, como o atual.

Apesar disso, consideramos o mercado residencial bastante resiliente e entendemos que assim que surgirem sinais consistentes de redução das taxas de juros e melhor controle inflacionário, o mercado pode ter uma rápida reação, inclusive com alguma recuperação nos preços de venda.

Comparativo de Taxas



Fonte: Secovi-SP, Bacen, Comdinheiro

Informações sobre o Portfólio do Fundo

Em fevereiro de 2022, o RBIR11 encerrou seu período de investimento, tendo atingido 16 empreendimentos na composição do 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	VGv Potencial (R\$ MM)	Total de Unidades	Investimento Total do Projeto (R\$ MM)	% Obras	% Vendas	Lançamento
Brook By You, Inc	You, Inc	Brooklin	Permuta	R\$ 114,5	201	R\$ 6,5	44%	57%	dez/20
Oy Campo Belo	You, Inc	Campo Belo	Equity	R\$ 71,7	193	R\$ 2,7	90%	64%	nov/20
Ári Butantã	Fibra Experts	Butantã	Permuta	R\$ 160,7	289	R\$ 8,9	0%	8%	dez/22
LED Vila Madalena	Benx	Vila Madalena	Equity	R\$ 131,7	135	R\$ 9,4	0%	10%	set/22
Brooklin 90	Benx	Brooklin	Equity	R\$ 107,2	146	R\$ 9,3	0%	25%	mai/22
Raro Perdizes	Benx	Perdizes	Equity	R\$ 76,6	33	R\$ 6,5	8%	15%	nov/21
V3rso Jardins	You, Inc	Jardim Paulista	Equity	R\$ 197,0	203	R\$ 7,5	15%	64%	dez/21
Astéri	Viewco	Vl Nova Conceição	Equity	R\$ 268,8	104	R\$ 15,0	0%	9%	set/22
Aurora	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 76,1	76	R\$ 4,3	19%	28%	nov/21
Signatur	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 109,0	108	R\$ 6,0	0%	16%	jun/22
Clubline São Judas	Viewco	Jabaquara	Equity	R\$ 246,8	706	R\$ 6,6	10%	25%	out/21
Vista Park	RFM	Vila Clementino	Permuta	R\$ 75,1	65	R\$ 2,4	0%	14%	set/22
Nex One Teodoro	One DI	Pinheiros	Permuta	R\$ 227,5	406	R\$ 23,1	0%	93%	out/22
Nex One Nhambiquaras	One DI	Moema	Permuta	R\$ 113,0	287	R\$ 2,6	5%	91%	mai/22
Da Vinci¹	One DI	Jabaquara	Permuta	R\$ 71,0	235	R\$ 7,4	0%	0%	mai/23
Jurupis¹	One DI	Moema	Permuta	R\$ 129,3	348	R\$ 19,0	0%	0%	jun/23
				R\$ 2.176,1	3.535	R\$ 137,1			

(1) Projetos ainda não lançados

Histórico de Distribuições de Rendimentos e Amortizações

O processo de desinvestimento tende a se iniciar após a finalização do período de investimento do Fundo, ou seja, nos últimos 4 anos, com maior intensidade nos últimos 2 anos, quando acontece a maturação dos empreendimentos e sua entrega aos clientes finais (“chaves”). Nesse período, o Fundo recebe a maior parte do fluxo de caixa projetado e destina os recursos para distribuição e amortização das quotas. Portanto, as distribuições aos cotistas tendem a ficar muito mais concentradas no período final do Fundo.

Em fevereiro/23, foi anunciado o pagamento de rendimentos no valor de R\$ 0,45843445/cota, com data-base (último dia de negociação “com” direito ao provento) no dia 18/fevereiro, sendo a data de pagamento no dia 14/março.

Período	Amortizações ¹	Rendimentos ¹	Amortizações + Rendimentos ¹
2020	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2021	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2022	R\$ 0	R\$ 0,24	R\$ 0,24
jan-23	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 0,00
fev-23	R\$ 0	R\$ 0,00	R\$ 0,00
TOTAL*	R\$ 0,00	R\$ 0,24	R\$ 0,24

Fonte: RB CAPITAL ASSET

(1) Valor por cota. 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.

Valor Patrimonial do Fundo – Marcação Contábil

A tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

O Administrador realiza o cálculo de Valor Patrimonial de acordo com as regras contábeis aplicáveis e o valor de cada projeto reflete a participação direta do Fundo em cada um dos empreendimentos. Estes valores são calculados a partir das respectivas demonstrações financeiras.

Valor Patrimonial Oficial	fev/23
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 94,61
Quantidade de Cotas do Fundo	1.528.615
Valor Patrimonial Oficial do Fundo	R\$ 144.625.670,66

Fonte: Oliveira Trust

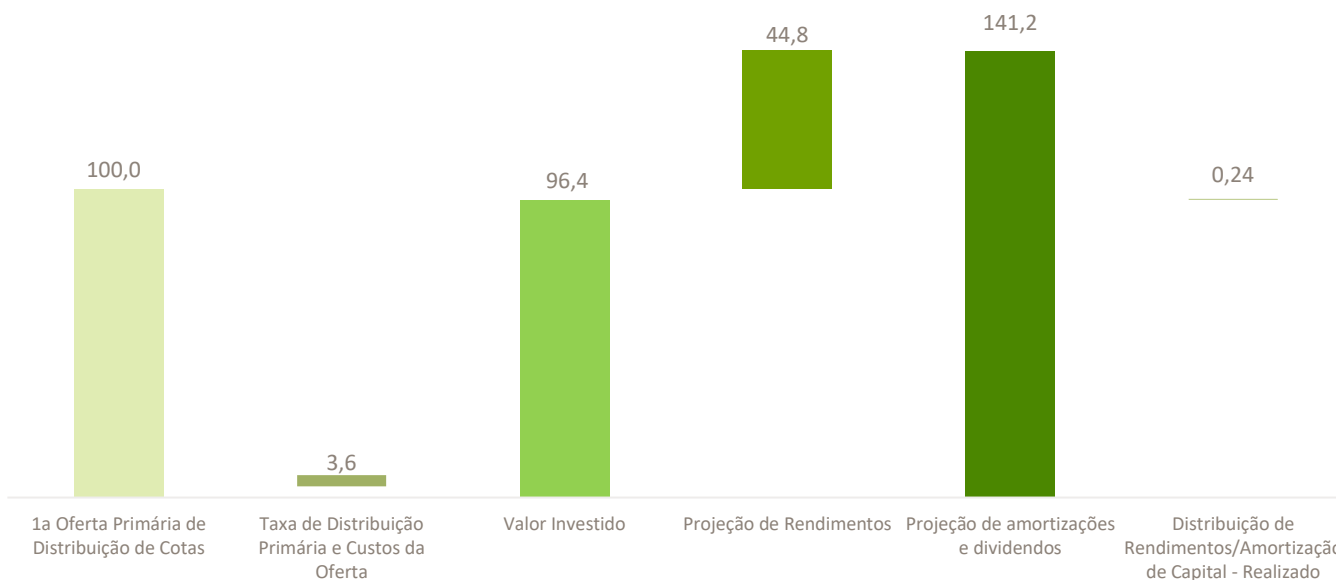
Estimativa de amortização e dividendos a serem pagos até o encerramento do Fundo

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 RBIR (R\$/ cota)



Fonte: RB CAPITAL ASSET

Observação:

Essa análise leva em conta projeções que são revistas mensalmente, podendo variar (para mais ou para menos) a cada mês.

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

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

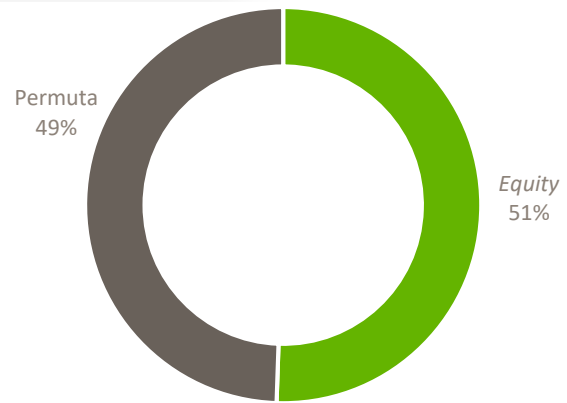
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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.



Modalidade de Investimento

Modalidade de Investimento	Capital + Projeções: fev/23	Número de Projetos
Equity	R\$ 121,95 MM	9
Permuta	R\$ 119,37 MM	7
Total:	R\$ 241,32 MM	16

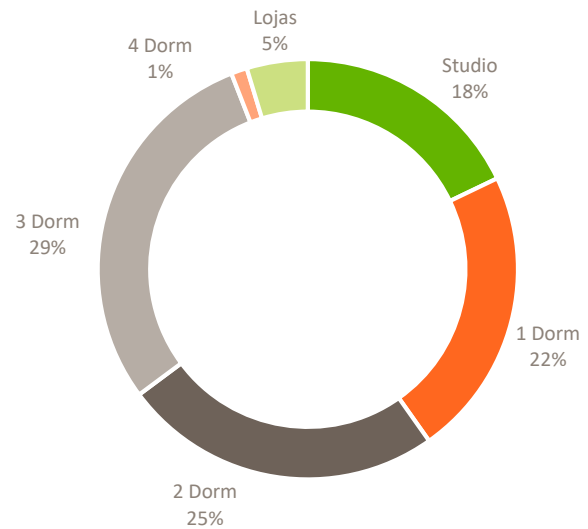
Fonte: RB CAPITAL ASSET



Tipologia das Unidades Residenciais

Tipologia ⁽¹⁾	VGv Potencial: fev/23
Studio	R\$ 389,1 MM
1 Dorm	R\$ 485,9 MM
2 Dorm	R\$ 535,8 MM
3 Dorm	R\$ 636,4 MM
4 Dorm	R\$ 26,8 MM
Lojas	R\$ 102,1 MM
Total:	R\$ 2.176,1 MM

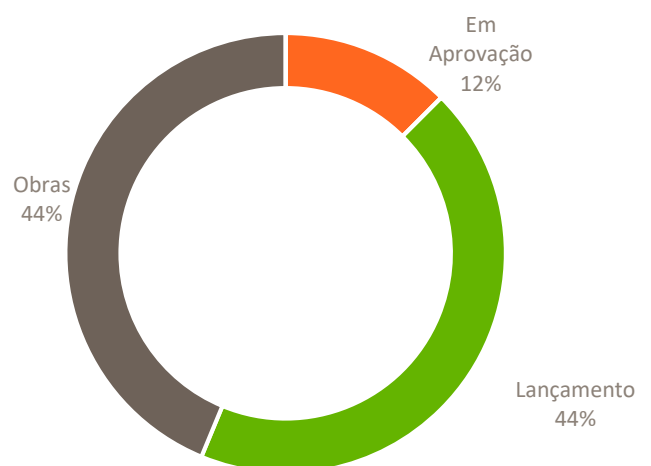
Fonte: RB CAPITAL ASSET



Estágio dos Projetos

Período Evolutivo	fev/23
Em Aprovação	12%
Aprovado	-
Lançamento	44%
Obras	44%
Entregue	-
Total:	100,0%

Fonte: RB CAPITAL ASSET



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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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 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. Como pode ser observado, já foram lançadas 2.952 unidades de um total de 3.535 unidades, portanto 83,5% das unidades do Fundo. Desse total, 1.319 unidades, ou 44,7% já foram comercializadas.

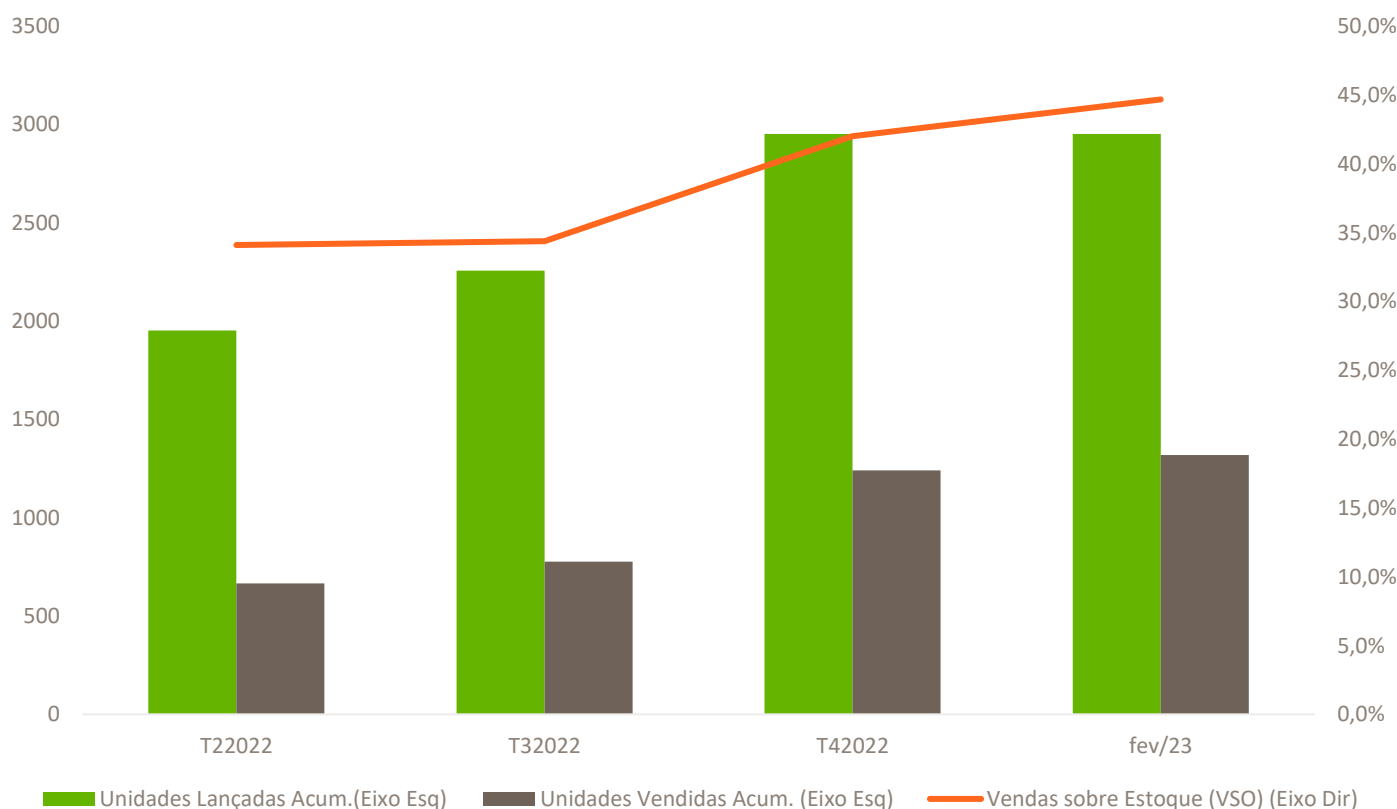
Em fevereiro de 2023, não tivemos nenhum lançamento do Fundo e o volume de vendas foi de 3,94% do volume já lançado.

Nossa expectativa para os próximos meses é o lançamento dos projetos em processo de aprovação, que estão dentro dos cronograma estipulados, assim como continuidade da atuação intensiva junto aos incorporadores, de forma a buscar o melhor desempenho para cada um dos projetos lançados.

Estoque x Vendas	T22022	T32022	T42022	fev/23
Unidades Lançadas Acum. (Eixo Esq)	1953	2257	2952	2952
Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq)	666	776	1240	1319
Vendas sobre Estoque (VSO) (Eixo Dir)	34,1%	34,4%	42,0%	44,7%

Fonte: RB CAPITAL ASSET

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



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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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.

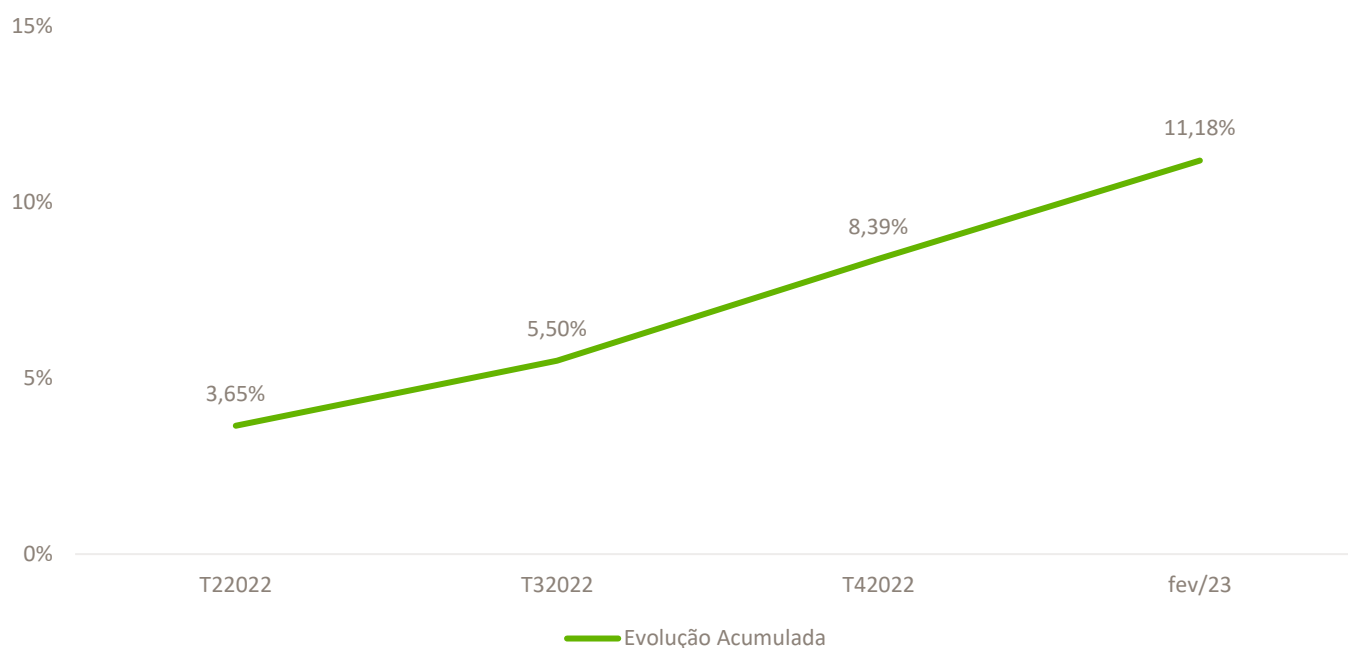


Abertura da Curva de Obras

Curva de Obras ⁽¹⁾	T22022	T32022	T42022	fev/23
Evolução Trimestral	1,09%	1,85%	2,89%	2,79%
Evolução Acumulada	3,65%	5,50%	8,39%	11,18%

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Nota: (1) O percentual representa a evolução das obras ponderado pelo número de unidades. Considera as unidades apenas de projetos cujas obras já tinham sido iniciadas.



No que se refere às obras, atualmente temos 6 projetos em construção, dos quais 2 já estão em estágio avançado, com previsão de entrega ainda este ano (Brook by You e OY Campo Belo). De uma forma geral, a evolução física das obras se encontra dentro do cronograma inicialmente acordado.

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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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.



Mapa dos Projetos



PROJETOS DO FUNDO



- 1 BROOK BY YOU, INC
- 2 OY BY YOU, INC
- 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 OLÍMPIA (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

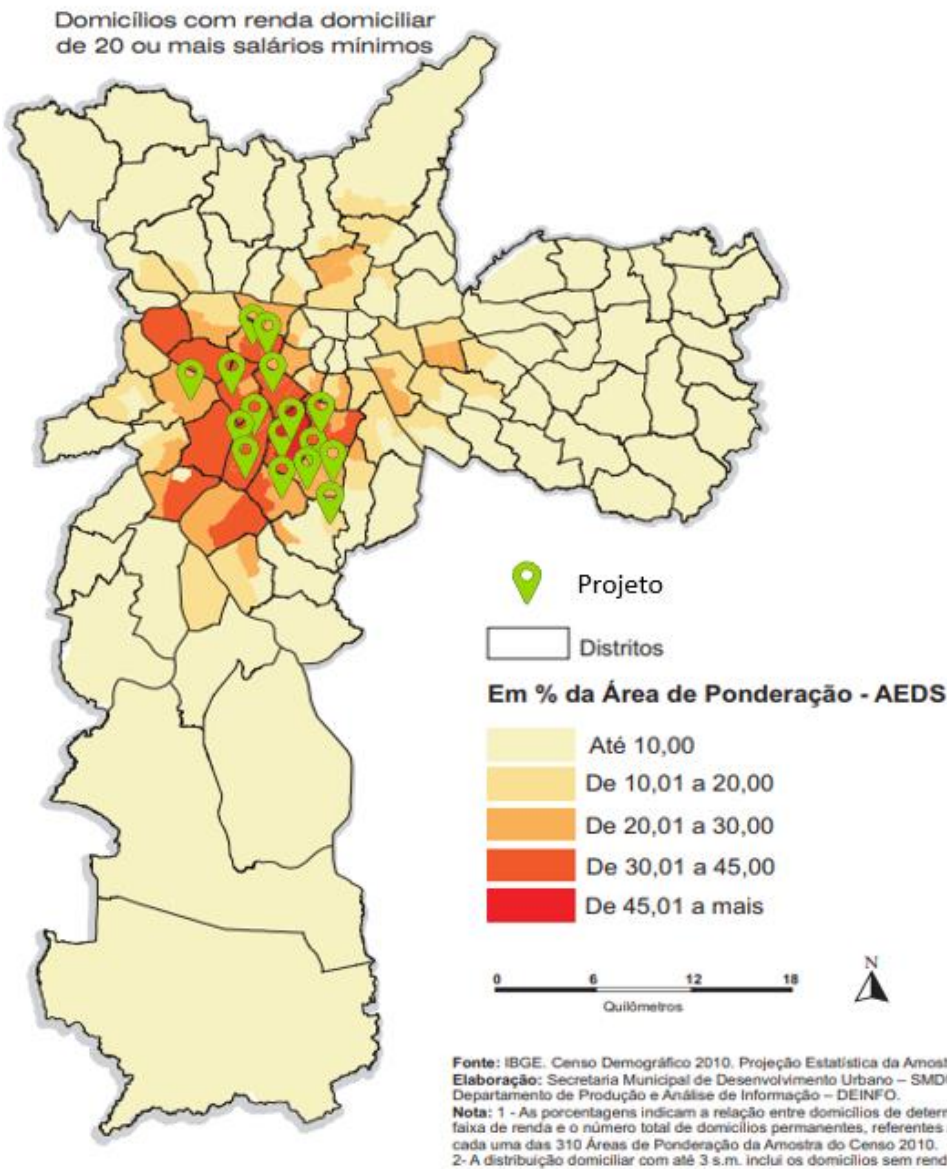
RB Capital Asset Management
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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.



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 Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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
Primeira Integralização de Capital do Fundo	fev/20 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 Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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

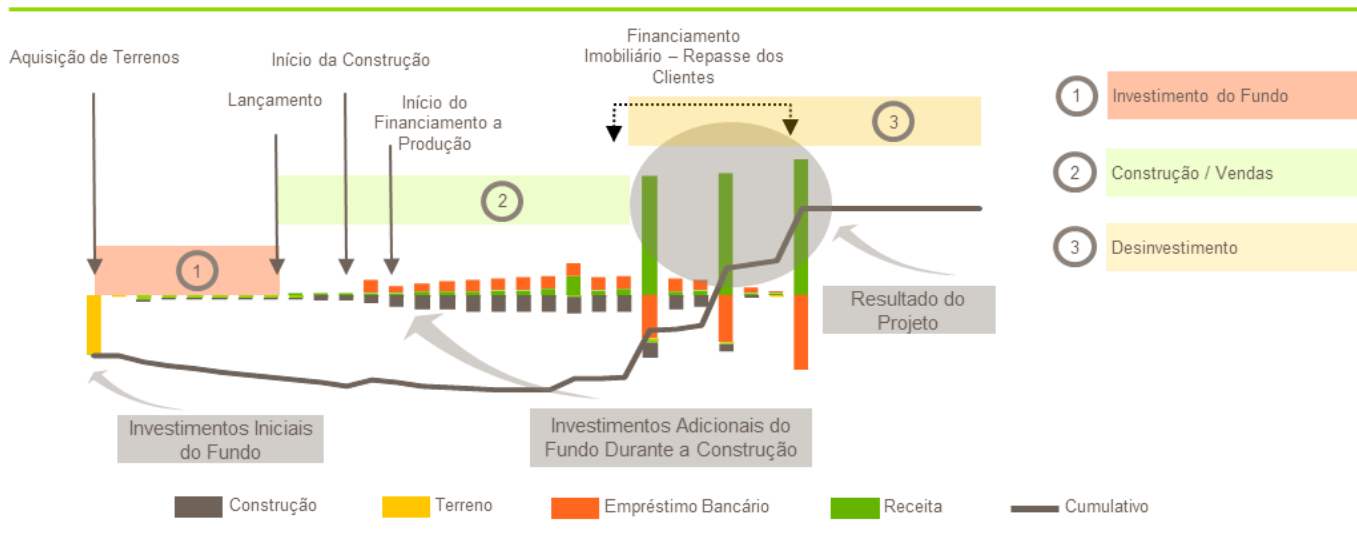
Os projetos imobiliários de desenvolvimento residencial, em geral, apresentam um ciclo de investimento e desinvestimento próprio, refletindo uma dinâmica específica de receitas (conforme Figura 1 abaixo). As vendas das unidades se iniciam no lançamento do projeto, quando há o lançamento comercial, com 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 à 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 CAPITAL ASSET