

**FEVEREIRO
2024**



**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\$ 149,1 MM	Valor Patrimonial por cota R\$ 97,55	Projetos 16	VGv Potencial R\$ 2,2 Bi	Projetos lançados 16
Projetos Entregues 1	Curva de obra Acumulada 34,40%	Venda sobre estoque lançado 60,6%	Unidades + 3.500	Obras em andamento 13

Destaques do mês

	Brook by You – Pagamento do financiamento à produção
	Jurupis – Desmobilização do stand para início das obras
	Oy Campo Belo – Quitação do financiamento à produção

Comentários da Gestora

Ao longo do mês de fevereiro, tivemos 34 unidades residenciais vendidas no portfólio. 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, vale ressaltar a desmobilização do stand de vendas de Jurupis para início das obras, continuamos com o pagamento do financiamento à produção do Brook by you, além da finalização do pagamento do financiamento à produção do Oy Campo Belo.

Em termos de evolução física de obras do portfólio nesse mês, houve avanço de 2,51% em relação ao mês anterior, chegando a um acumulado de 34,40%.

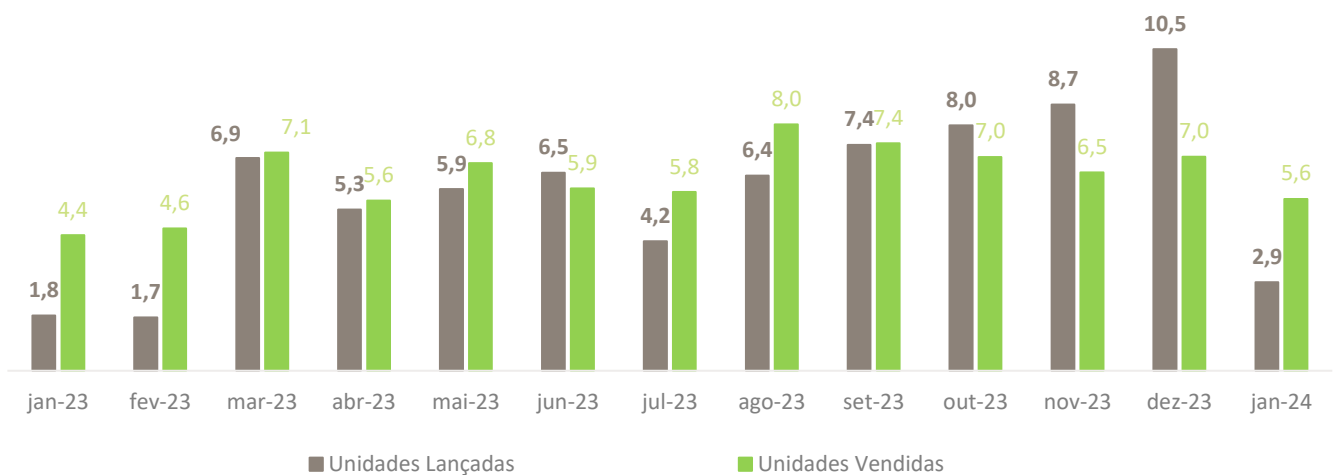
Mercado Imobiliário Residencial

Panorama geral e últimos dados

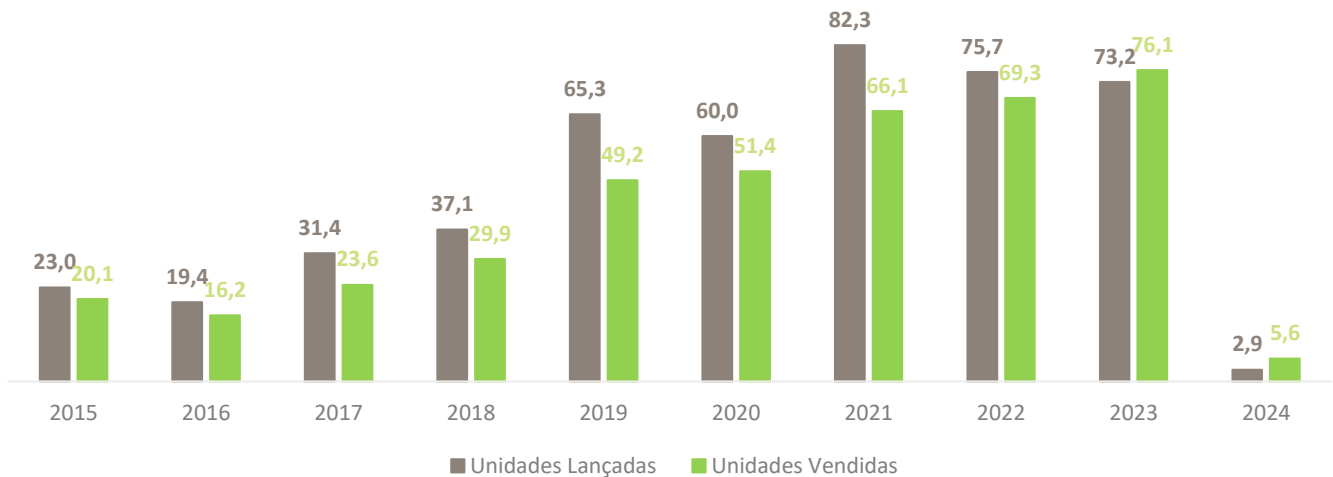
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de janeiro/2024 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de janeiro somou o total de 5.604 unidades comercializadas, volume 19,7% menor se comparadas às vendas de dezembro, por outro lado apresentou resultado 26,8% superior no comparativo com jan/23. Já em relação aos lançamentos, o mês de janeiro, como esperado apresentou o montante de 2.888 unidades volume 72,5% menor no comparativo com mês de dezembro, porém 60,5% maior no comparativo com jan/23.

Lançamentos e Vendas (em mil)



Vendas e Lançamento Acumulados



Fonte: Secovi - SP

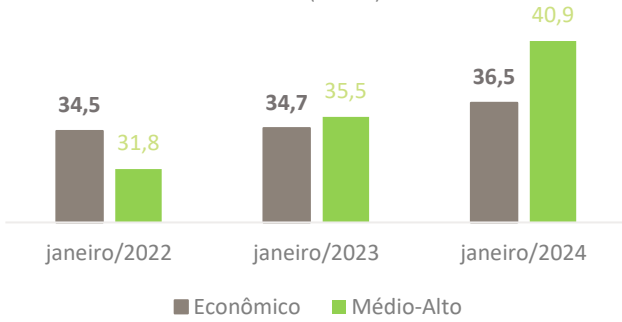
RB Capital Asset Management
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

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

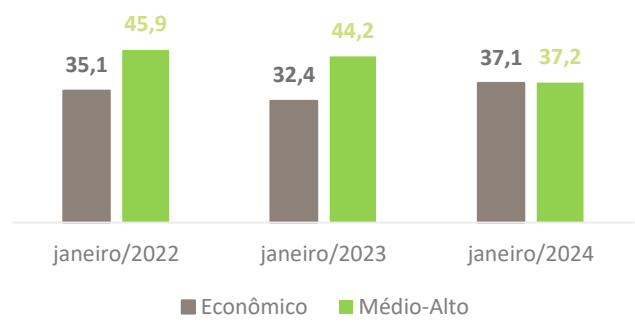
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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 DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Unidades Vendidas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Unidades Lançadas em Acumuladas em 12 meses (em mil)



Fonte: Secovi – SP

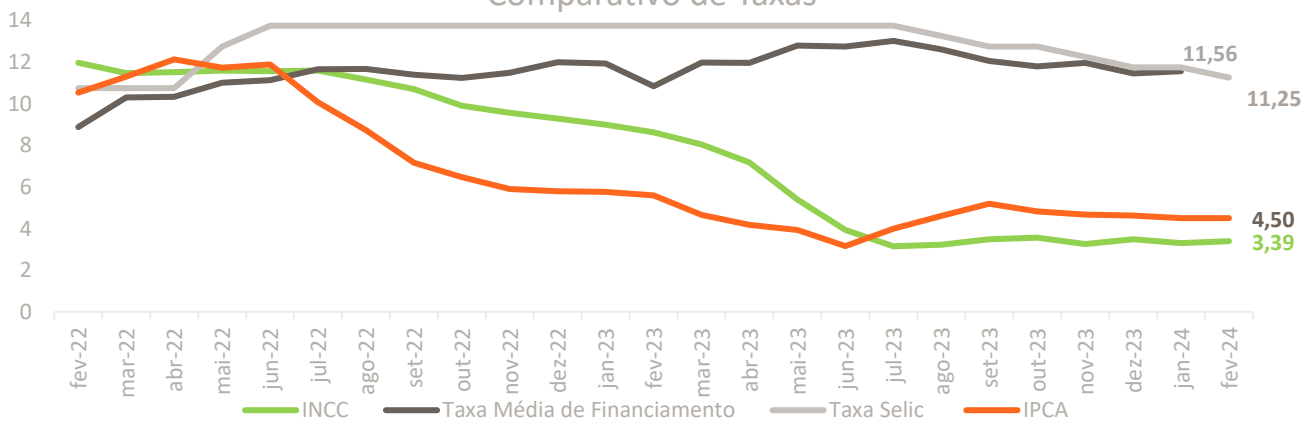
Em relação às zonas da cidade, tivemos como destaque a Zona Oeste nos lançamentos (41% equivalente a 1.187 unidades). Região Sul novamente apresentou liderança em outras métricas, registrando melhor desempenho em vendas (30% equivalente a 1.708 unidades), em VGV (36%), em oferta final (34% equivalente a 21.021 unidades) e VGO (41%). Já a Zona Norte foi destaque no VSO (9,7%).

Embora, mesmo com a gradativa redução da taxa Selic, os bancos têm sido morosos no reajuste das taxas para a tomada de crédito do cliente final, além da forte redução dos depósitos em poupanças nos últimos meses. Contudo, para o ano de 2024, o cenário do mercado imobiliário é promissor.

Pela primeira vez na série histórica da Abecip, a captação de recursos para o financiamento do setor imobiliário no ano passado se deu prioritariamente por meio de instrumentos alternativos a caderneta de poupança (SBPE). O total de recursos disponíveis para o mercado imobiliário no período foi de R\$ 2,17 trilhões, alta de 13% sobre 2022. Investimentos em letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e principalmente em fundos de investimento imobiliário (FIIs) responderam por 40% na composição do *fundings* em 2023, contra 34% em 2022, superando a participação da tradicional caderneta de poupança, que foi de 34% (40% em 2022). A contribuição do FGTS foi de 26% no período, o que representou aumento de 4% em relação ao ano anterior.

Considerada uma das forças motriz da economia brasileira, a construção civil está intimamente ligada aos resultados do país, ou seja, quando o PIB do setor é positivo, é sinal de que o segmento está aquecido. O desempenho positivo da construção nos últimos anos foi impulsionado por um ciclo de ativos imobiliários iniciado com a pandemia e que perdura até o atual momento, com grandes expectativas de continuar promissor ao longo de 2024.

Comparativo de Taxas



Fonte: Secovi – SP, Bacen, ComDinheiro

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 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	GVV 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\$ 116,9	201	R\$ 6,5	96%	74%	dez/20
Oy Campo Belo	You,Inc	Campo Belo	Equity	R\$ 73,2	193	R\$ 2,7	100%	89%	nov/20
Ári Butantã	Fibra Experts	Butantã	Permuta	R\$ 187,1	289	R\$ 8,9	0%	31%	dez/22
LED Vila Madalena	Benx	Vila Madalena	Equity	R\$ 126,6	135	R\$ 9,4	8%	23%	set/22
Brooklin 90	Benx	Brooklin	Equity	R\$ 105,2	148	R\$ 9,3	10%	42%	mai/22
Raro Perdizes	Benx	Perdizes	Equity	R\$ 74,2	33	R\$ 6,5	52%	39%	nov/21
V3rso Jardins	You,Inc	Jardim Paulista	Equity	R\$ 199,6	203	R\$ 7,5	45%	67%	dez/21
Astéri	Viewco	Vl Nova Conceição	Equity	R\$ 235,5	104	R\$ 15,0	17%	30%	set/22
Aurora	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 78,6	76	R\$ 4,3	46%	55%	nov/21
Signatur	Tarjab	Saúde	Equity	R\$ 108,5	108	R\$ 6,0	19%	41%	jun/22
Clubline São Judas	Viewco	Jabaquara	Equity	R\$ 222,0	706	R\$ 6,6	58%	42%	out/21
Vista Park	RFM	Vila Clementino	Permuta	R\$ 75,1	65	R\$ 2,4	14%	29%	set/22
Nex One Teodoro/The Choice	One DI	Pinheiros	Permuta	R\$ 230,3	464	R\$ 23,1	15%	97%	out/22
Nex One Nhambiquaras	One DI	Moema	Permuta	R\$ 115,0	287	R\$ 2,6	55%	90%	mai/22
Da Vinci	One DI	Jabaquara	Permuta	R\$ 69,4	189	R\$ 7,4	0%	18%	set/23
Jurupis	One DI	Moema	Permuta	R\$ 180,3	415	R\$ 19,0	0%	93%	set/23
				R\$ 2.197,6	3.616	R\$ 137,1			

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

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

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.



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 estes período, as distribuições podem começar, ainda que de forma pontual. Todavia, de forma geral estas distribuições tendem a ficar mais concentradas ao final, quando as operações já passaram do estágio de maturação.

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

Período	Amortizações	Rendimentos ¹	Amortizações + Rendimentos
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
jan-24	R\$ 0,52	R\$ 0,26	R\$ 0,78
fev-24	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
TOTAL*	R\$ 2,76	R\$ 4,31	R\$ 7,07

Fonte: RB CAPITAL ASSET

(1) Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos 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

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 (tabela anterior) seja diferente do valor da cota patrimonial abaixo.

Valor Patrimonial Oficial	fev/24
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 97,54
Quantidade de Cotas do Fundo	1.528.615
Valor Patrimonial Oficial do Fundo	R\$ 149.105.827,89

Fonte: Oliveira Trust

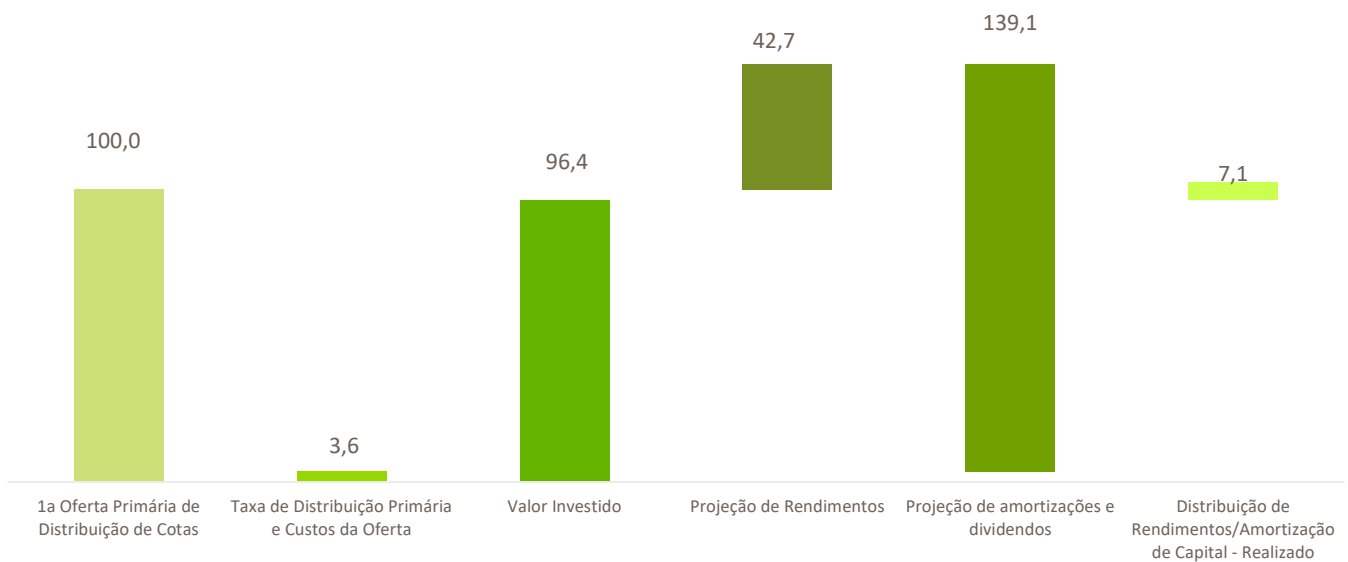
Estimativa de amortização e dividendos a serem pagos até o encerramento do Fundo

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 RBIR11 (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. 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.

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

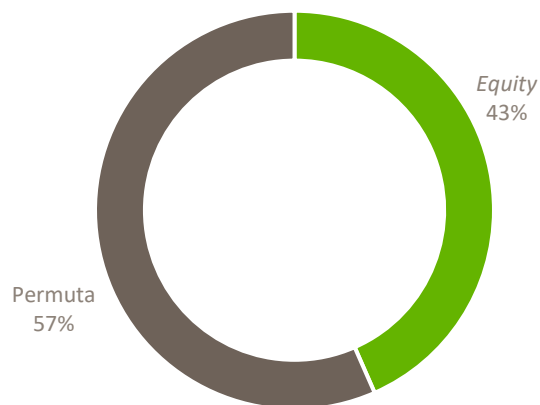
ri@rbcapitalam.com
 ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

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 por Modalidade de Investimento

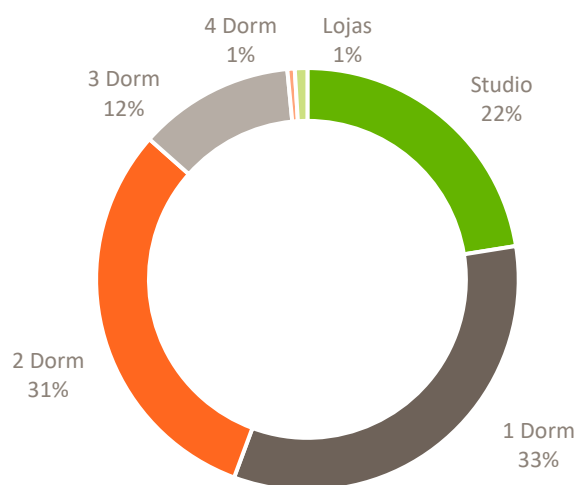
Modalidade de Investimento	Capital + Projeções: fev/24	Número de Projetos
Equity	R\$ 107,13 MM	9
Permuta	R\$ 139,62 MM	7
Total:	R\$ 246,74 MM	16



Tipologia das Unidades Residenciais

Tipologia ⁽¹⁾	GVG Potencial: fev/24
Studio	R\$ 493,92 MM
1 Dorm	R\$ 728,80 MM
2 Dorm	R\$ 679,22 MM
3 Dorm	R\$ 262,14 MM
4 Dorm	R\$ 12,39 MM
Lojas	R\$ 21,07 MM
Total:	R\$ 2.197,55 MM

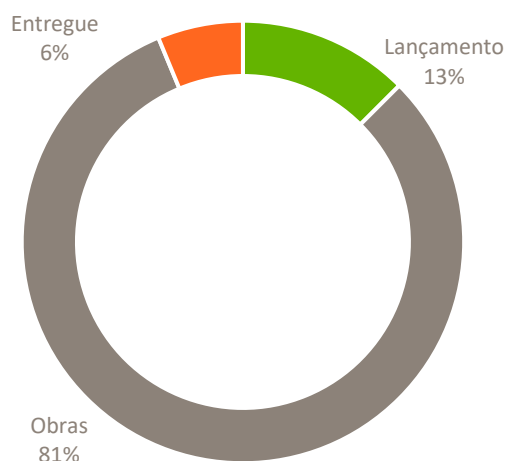
Fonte: RB CAPITAL ASSET



Abertura da Evolução dos Projetos

Período Evolutivo	fev/24
Em Aprovação	-
Aprovado	-
Lançamento	13%
Obras	81%
Entregue	6%
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 100% das unidades do Fundo. Desse total, 2.191 unidades, ou 60,6% já foram comercializadas.

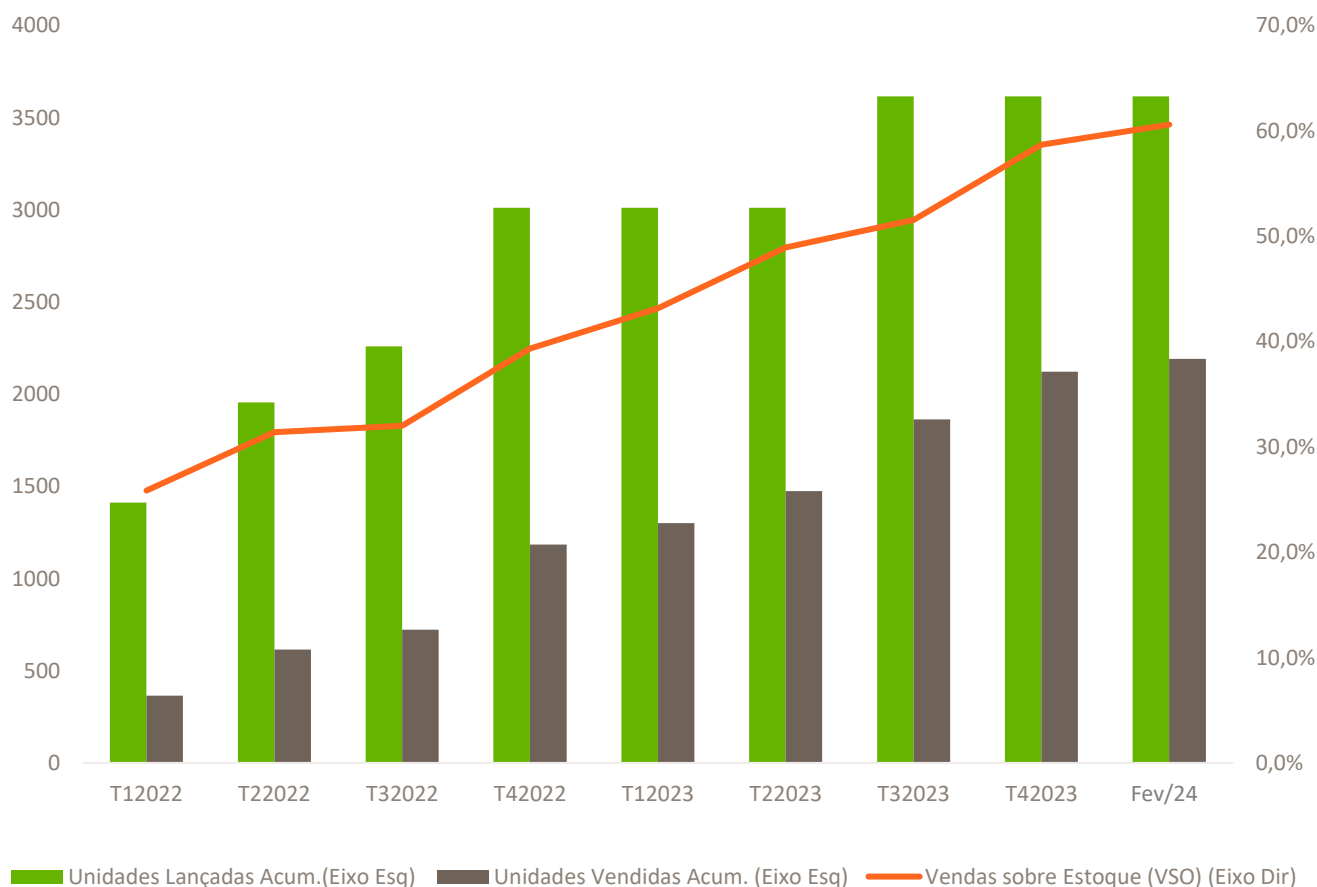
Em fevereiro de 2024, o volume de vendas foi de 0,94% do volume já lançado. Em relação aos próximos meses, nossa expectativa é que os cronogramas estipulados sejam alcançados. Além disso, continuaremos a trabalhar de forma diligente e próxima aos incorporadores, visando alcançar o máximo desempenho para 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	T12022	T22022	T32022	T42022	T12023	T22023	T32023	T42023	Fev/24
Unidades Lançadas Acum. (Eixo Esq)	1412	1955	2259	3012	3012	3012	3616	3616	3616
Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq)	365	614	723	1184	1300	1474	1864	2122	2191
Vendas sobre Estoque (VSO) (Eixo Dir)	25,8%	31,4%	32,0%	39,3%	43,2%	48,9%	51,5%	58,7%	60,6%

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.

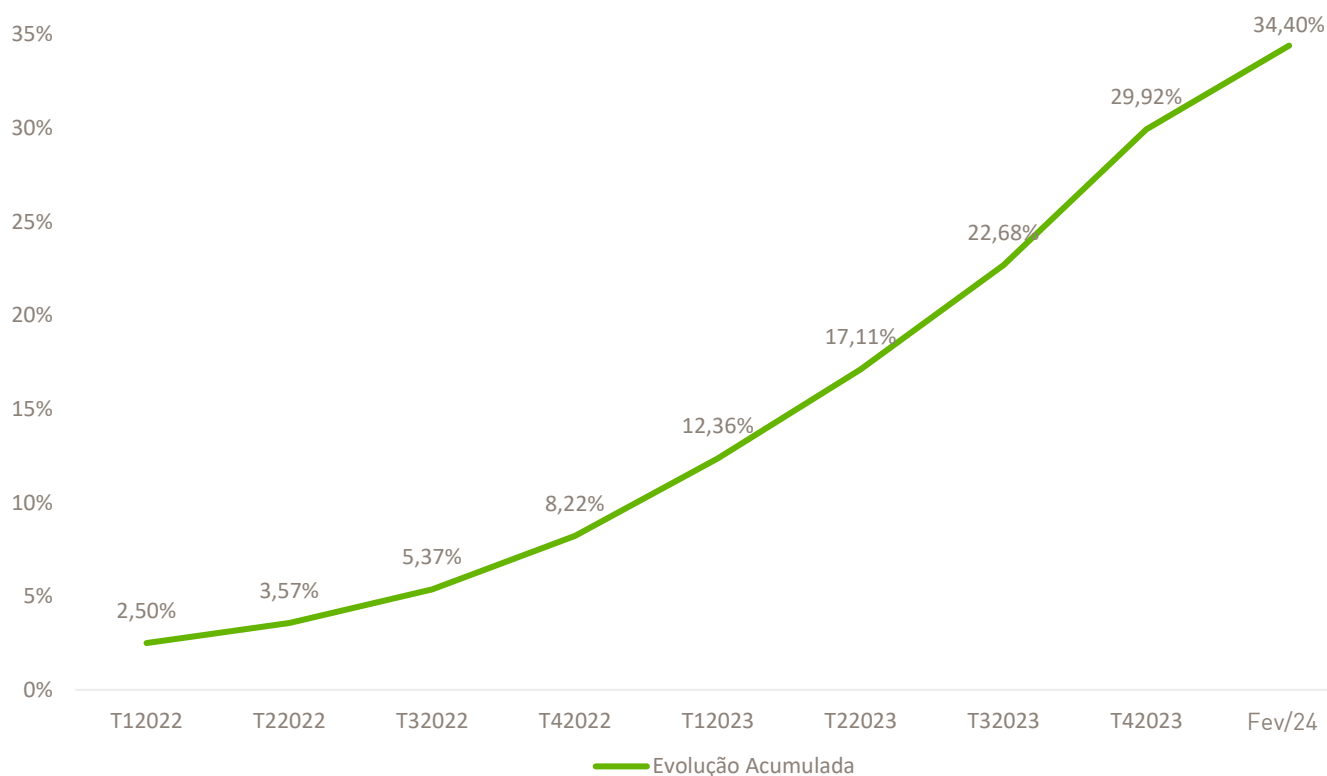


Abertura da Curva de Obras

Curva de Obras ⁽¹⁾	T12022	T22022	T32022	T42022	T12023	T22023	T32023	T42023	Fev/24
Evolução Trimestral	1,07%	1,07%	1,80%	2,85%	4,14%	4,75%	5,58%	7,24%	4,48%
Evolução Acumulada	2,50%	3,57%	5,37%	8,22%	12,36%	17,11%	22,68%	29,92%	34,40%

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.



Quanto às obras, atualmente estamos conduzindo 13 projetos em construção, sendo que 1 deles está em estágio avançado e com previsão de entrega ainda este ano (Brook by You) e OY Campo Belo já entregue. De maneira geral, o progresso físico das obras está em conformidade com o cronograma inicialmente estabelecido.

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 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

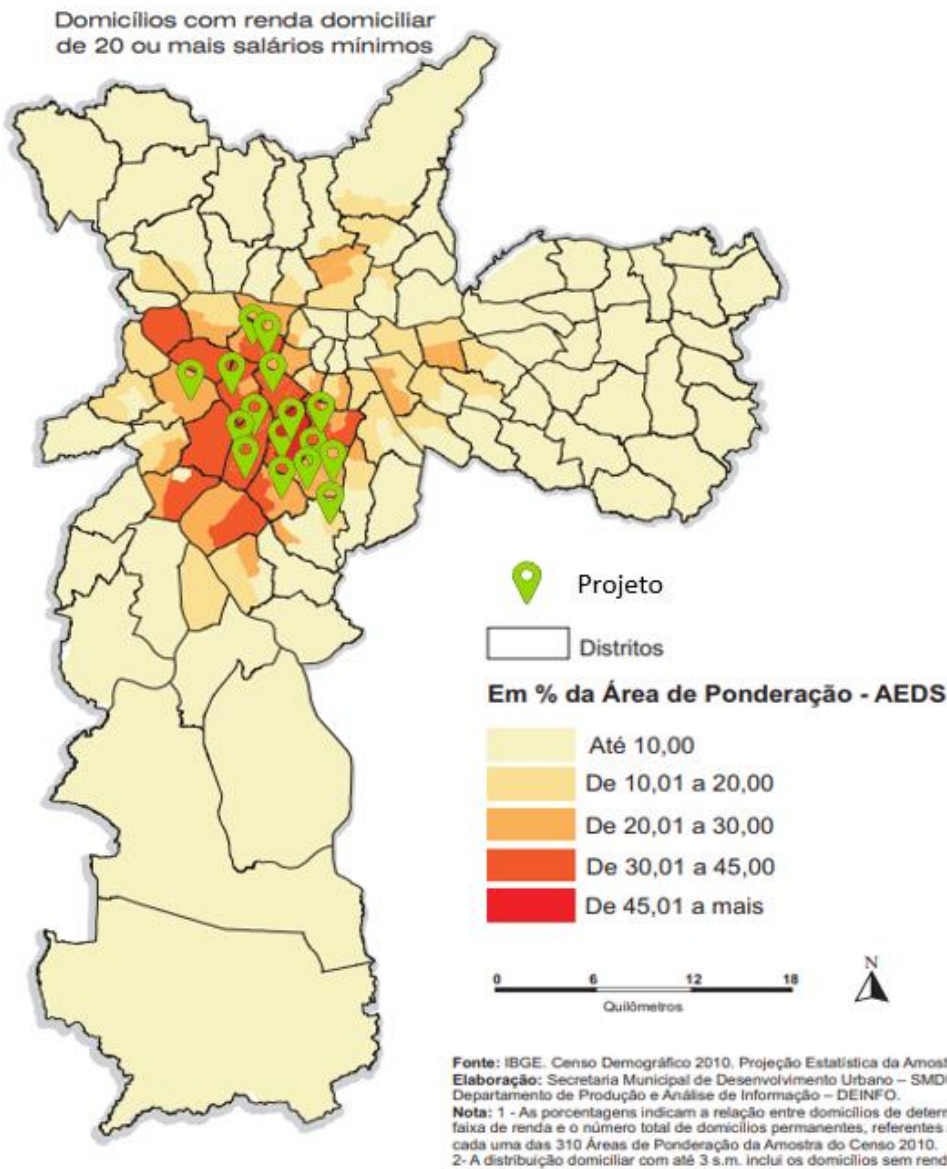
RB Capital Asset Management
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

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
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 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

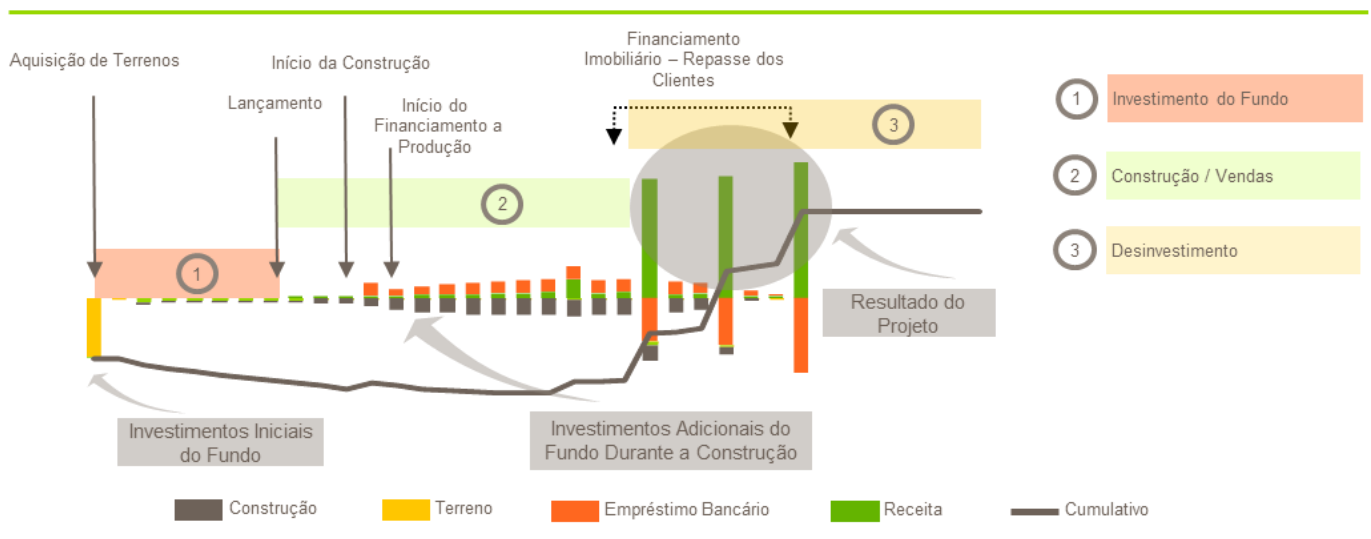
Os projetos imobiliários de desenvolvimento residencial, em geral, apresentam um ciclo de investimento e desinvestimento próprio, refletindo uma dinâmica específica de receitas (conforme Figura 1 abaixo). As vendas das unidades se iniciam no lançamento do projeto, quando há o lançamento comercial, com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

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.

