



RB CAPITAL

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**



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

RELATÓRIO AO INVESTIDOR

Maio - 2020

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	10/10/2019
Gestor:	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A.
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*
Prazo do Fundo	72 meses
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	31/dez
Mercado de Negociação de Cotas	B3
Entidade administradora de Mercado Organizado	BM&FBOVESPA
Classificação Autorregulação	Mandato: Desenvolvimento Residencial Para Venda Segmento de Atuação: Incorporação Residencial Tipo de Atuação: Ativa

* **Remuneração Base:** O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis) sobre o Preço de Integralização das Cotas, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação (ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO DO MERCADO - INCC-M), acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.

Caraterísticas Gerais e Política de Investimentos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em projetos imobiliários residenciais através: (i) da aquisição direta de Participações Societárias que sejam de titularidade do Fundo, (ii) de outras formas de participações detidas diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio das Sociedades Investidas, (iii) da aquisição de Empreendimentos Imobiliários e (iv) da aquisição de outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários.

**RB
I11**

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Comentário do Gestor

Breve Panorama Macroeconômico

No mês de maio os mercados globais continuaram a se recuperar, repetindo a dinâmica de alta verificada em Abril, com as bolsas finalizando o mês no campo positivo ao redor do mundo e revertendo parte das quedas impactadas pela pandemia do COVID-19. Em nossa leitura, esse movimento foi impulsionado principalmente por três variáveis:

- (i) Consolidação do movimento de reabertura gradual nas principais economias do mundo;
- (ii) Manutenção de pacotes de incentivos fiscais por parte dos governos;
- (iii) Sinalização, por parte dos bancos centrais, na continuação dos estímulos monetários, cada vez mais surpreendentes, nas economias, injetando significativa liquidez no mercado de capitais.

Os países asiáticos e europeus, que na média estão à frente dos países da América com relação ao avanço da pandemia, vêm apresentando estabilidade nos números de novos casos do COVID-19, possibilitando a reabertura dos negócios e retomada gradual de várias atividades com consequências econômicas positivas. Segundo a Companhia de Pesquisa IHS Markit, o PMI (índice de atividade dos gerentes de compras) Industrial da China passou de 49,4 em Abril para 50,7 em Maio. A fronteira dos 50 pontos é importante dado que divide a expansão da contração. É o valor mais alto para o índice na China nos últimos quatro meses. Já na zona do euro, o PMI industrial da região subiu da mínima recorde de 33,4 em abril para 39,4 em maio. Os dados positivos trazem alento para o mercado, especialmente para os ativos de risco.

Por outro lado, o acirramento das tensões entre China e Estados Unidos, duas maiores potências econômicas do mundo, se mostrou como uma das principais ameaças para a recuperação dos mercados. A China, durante o mês de maio, aprovou a lei de segurança nacional que amplia seu controle sobre Hong Kong, mesmo com a clara desaprovação dos EUA à medida. Com a eleição presidencial americana no horizonte ainda de 2020, espera-se que os líderes dos EUA continuem com posicionamento firme nas relações com a China, que, por sua vez, não parece estar disposta a permanecer inerte frente às provocações, colocando o recente acordo comercial entre os dois países em cheque.

Apesar de relativa melhora no cenário global em relação à questão sanitária da pandemia e as perspectivas de reabertura, ao longo do mês, o cenário no Brasil continuou mais conturbado. Em maio, o Brasil ultrapassou a Rússia e tornou-se o segundo país do mundo com mais casos confirmados de coronavírus, atrás somente dos Estados Unidos.

Por aqui foi divulgado o PIB brasileiro do primeiro trimestre (1T20), captando de modo ainda incipiente os efeitos do isolamento social na atividade econômica. Mesmo assim já é possível verificar sinais do intenso, disseminado e heterogêneo choque gerado pela pandemia sobre nossa economia. O PIB do 1T20 registrou perda de -1,5% na comparação trimestral, apesar da queda ter ficando dentro da estimativa do mercado, o declínio trimestral foi o maior desde 2T15. De forma resumida, os efeitos no 1T20 foram de forte retração do consumo das famílias puxado principalmente pela deterioração da demanda por serviços e piora do setor externo, que mostrou queda de demanda por exportações brasileiras. Os impactos da pandemia sobre o PIB devem ficar mais claros no segundo trimestre (2T20), cujas estimativas iniciais da Tendências Consultoria sugere retração ao redor de 10% na comparação trimestral. Com a forte retração econômica em vista e inflação sobre controle, o COPOM cortou a taxa Selic em 75 pontos-base para 3% a.a. e sinalizou pelo menos mais um corte pela frente. Segundo o último relatório Focus do Banco Central, a expectativa é de que a taxa básica de juros encerre o ano em 2,25% a.a. com a inflação projetada para 1,55% a.a. em 2020.

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Mercado Imobiliário Residencial

Panorama geral e últimos dados

Entrando especificamente no mercado imobiliário residencial em São Paulo, atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) com informações de fechamento de Abril/2020. Neste relatório de Abril, é possível observar alguns impactos do Coronavírus na indústria imobiliária.

Em termos de números de unidades vendidas, os últimos 12 meses somaram 51.162, um aumento de 60% em relação ao período anterior. Já o Valor Geral de Vendas (VGV) em abril totalizou R\$ 54 milhões, resultando em uma queda de 57% se comparada ao mesmo mês de 2019.

A pesquisa também apurou que o indicador de Vendas sobre Ofertas (VSO), que basicamente mostra quantos meses são necessários, nos atuais patamares de vendas, para que os atuais estoques sejam zerados, registrou número de 5,4%. Este patamar é inferior ao mês anterior, quando o número ficou em 7,3%. Este dado mostra uma natural desaceleração nas vendas no mês, considerando o cenário de isolamento e stands fechados. No mesmo sentido, o relatório apurou lançamento de 1.902 unidades residenciais em Abril de 2020, ante 3.424 unidades lançadas em abril de 2019.

O segmento de imóveis econômicos representou 70% das vendas em Abril/2020, com destaque para as unidades de até R\$ 240 mil e com metragem inferior a 45 m².

Também verificamos a pesquisa de acompanhamento realizada pela Associação de Incorporadores (ABRAINCA), que apontou que, em 22 de Maio de 2020, 95% dos canteiros de obras no país seguiam em atividade. O indicador apresentou melhora em relação à posição de final de Março/2020, quando 86% estavam em operação.

Em linhas gerais, ainda que possamos esperar uma continuidade de redução no ritmo de vendas para os próximos meses, dado cenário socioeconômico que vivemos, acreditamos que as projeções de quedas mais acentuadas nas taxas de juros devam funcionar como incentivos importantes ao setor. Este cenário, além de reduzir o valor das parcelas em casos de financiamentos, também torna locações residenciais mais atrativas para investidores, que podem ser motivados a realizarem novas aquisições com esta finalidade.

Nos próximos relatórios pretendemos trazer um detalhado estudo sobre o impacto desta redução significativa da taxa de juros para o setor residencial.

Tendência para o setor e pontos de atenção

Como destacamos nos últimos relatórios dos meses anteriores, com os stands fechados desde Março e sem novos lançamentos na cidade de São Paulo, seguimos acompanhando os incorporadores e empresas de corretagem, que estão se organizando com medidas para continuarem suas atividades durante o período de isolamento social.

Neste sentido, as ferramentas online de tour virtual de decorados em 3D pelo computador seguem surpreendendo e funcionando positivamente com clientes. Em nossa visão isso pode se tornar uma tendência mesmo no período pós pandemia, principalmente considerando a redução de custos que pode ser gerada através do uso destas tecnologias.

Adicionalmente, destacamos que a adoção de sistemas de assinatura digital e contrato virtual seguem atuando como catalisadores de uma redução na burocracia das transações imobiliárias.

Por fim, continuamos com a percepção de que a presença das pessoas por mais tempo dentro de suas casas já está trazendo sinais de uma revalorização do ambiente residencial. Em um mundo pré pandemia, com as pessoas passando cada vez menos tempo em seus domicílios, os apartamentos compactos em regiões centralizadas se apresentavam como a tendência da modernidade do século XXI. Movimento que era impulsionado ainda mais pelo trânsito caótico nas regiões mais adensadas.

Contudo, com a pandemia, e a ideia de que cada vez mais empresas devam incentivar práticas crescentes de home office, percebemos que podemos estar diante de uma revisão de trajeto. Por isso ficaremos atentos à performance de

Contatos Úteis:

RB Capital Asset Management

Administrador: Oliveira Trust

Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

projetos de apartamentos compactos, ainda que, de forma geral, a nova configuração familiar e de mobilidade urbana nos mantenha com perspectiva favorável para algumas operações de plantas menores em determinadas regiões.

Já do lado dos incorporadores, mantemos nosso viés positivo atualmente, motivado principalmente pelo fato de que, das empresas listadas, verifica-se que grande parte já vinha reduzindo os níveis de alavancagem corporativa desde a última crise. Algumas delas inclusive aproveitaram o aquecimento do setor no final do segundo semestre de 2019 para se capitalizarem através de ofertas (IPOs; Follow Ons, Crédito) no Mercado de Capitais. Ou seja, entraram nessa crise em uma situação bem diferente da crise vivida entre 2014 e 2017, ainda mais considerando que possuem atualmente níveis reduzidos de estoque.

Por conta disso não vislumbramos, pelo menos por enquanto, reduções generalizadas nos preços de venda dos imóveis decorrentes de necessidades de caixa dos incorporadores.

Para finalizar, outro ponto de atenção e que está sendo amplamente discutido são os Distratos. A nova lei aprovada pelo ex-presidente Michel Temer no final de 2018 trouxe uma maior segurança jurídica para os investidores e incorporadores. Agora, esta nova lei terá sua efetividade avaliada

Comentários sobre o Fundo e os Projetos

Destaques



Primeiros 4 Projetos em Pipeline¹ (tabela a seguir)
(1) Projetos já em fase de estruturação e diligência



Mais 3 projetos em análise final²
(2): Totalizando, portanto, 7 operações em estágio avançado

Em relação ao Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII, seguimos com a leitura de que ainda que o cenário atual se mostre mais desafiador para investimentos de longo prazo, de forma geral, acreditamos que vivemos uma janela de oportunidade para a realização dos investimentos.

O Fundo realizou oferta primária de cotas em fevereiro de 2020, com captação de aproximadamente R\$ 150 Milhões. Conforme regulamento, os dois primeiros anos do Fundo são destinados aos investimentos nos projetos de desenvolvimento residenciais.

Hoje, passados pouco mais de dois meses da captação do Fundo, ainda não foi realizada nenhuma alocação em projetos residenciais. Isso está dentro do esperado, por conta do prazo necessário para analisar, estruturar e realizar cada investimento.

Consideramos que o fato de termos, neste momento, liquidez para realizar investimentos, nos coloca em uma posição privilegiada, dado que vivemos um cenário menos competitivo do ponto de vista de alternativas de financiamento e capitalização disponíveis para os incorporadores, no geral. Dado isso, seguimos em contato com uma série de parceiros incorporadores, avaliando projetos e buscando boas oportunidades.

Dentre os projetos em análise, trazemos abaixo nossa tabela de Pipeline. Estes projetos que classificamos como “em Pipeline” são aqueles que já estão em fase de estruturação e diligência.

Contatos Úteis:

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Projetos em Pipeline¹

Modalidade	Localização (São Paulo, SP)	VGV Estimado	Breve Descritivo
Equity	Zona Sul	R\$ 160 Milhões	Projeto localizado em bairro majoritariamente residencial, próximo às Avenidas Jabaquara e Indianópolis. Projeto está a 200 metros de estação de metrô
Equity	Zona Sul	R\$ 60 Milhões	Projeto localizado em bairro majoritariamente residencial, consolidado em unidades tamanho família. A praça conta com importantes acessos, como Avenida Santo Amaro e Avenida Bandeirantes. Além disso, garante mobilidade também pelo metrô a 950m do projeto, e aeroporto de Congonhas.
Permuta	Zona Sul	R\$ 120 Milhões	Projeto localizado em região consolidada, sendo que a microrregião deste projeto está em um vértice de desenvolvimento. Praça conta com proximidade de importantes avenidas que garantem acesso à região, como Avenida Roque Petroni e Avenida Santo Amaro. A acessibilidade se dá não apenas pelas avenidas, mas também pela proximidade de estação de metrô (550m).
Equity	Zona Sul	R\$ 70 Milhões	Projeto localizado em região residencial próxima às Avenidas Sena Madureira e Rubem Berta. Bairro com boa estrutura de mobilidade e acesso a 1,5km do parque do Ibirapuera.

Fonte: RB CAPITAL ASSET

(1) A classificação Pipeline significa o estágio no qual os projetos já estão em fase de estruturação e análise, mas ainda não formalmente assinados

Além destes 4 projetos apresentados na tabela, no fechamento do mês de maio-20 existiam mais 3 operações que estavam próximas deste status, as quais esperamos trazer já como Pipeline no próximo relatório (de junho-20). O total, portanto, está atualmente em **7 operações em estágio avançado**.

Vale ressaltar que existem também outros projetos em análise inicial, desde o início do ano, e que seguem passando por um processo de renegociação comercial com o intuito de ficarem mais atrativos para o Fundo, dado novo panorama macroeconômico.

Por enquanto, informamos que 80% dos recursos estão atualmente alocados em Títulos Públicos e em operações indexadas à taxa Selic (CDI). Os recursos remanescentes foram aplicados em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs).

Contatos Úteis:

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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 DESTES FUNDOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Histórico de Integralizações

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII, liquidada em 21 de Fevereiro de 2020 totalizou a captação de 1.528.615 cotas, no valor de R\$ 100,0 por cota, incluindo custos, resultando em um volume financeiro de R\$ 152.861.500,0. Os valores foram integralizados, em sua totalidade, no mesmo dia do encerramento da oferta.

Na integralização, o Fundo pagou o montante de R\$ 5.554.757,9 referente à Taxa de Distribuição Primária e Custos da 1ª Oferta de Cotas. Este montante representa um percentual de 3,6% do volume captado.

Após este pagamento, Patrimônio Líquido do Fundo, disponível para investimentos (aqui denominado de Aporte) ficou em R\$ 147.306.742,1.

Integralização	Data	Valor da Cota	Valor integralizado (R\$)	Número de Cotas
1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas	21/02/2020	R\$ 100,0	R\$ 152.861.500,0	1.528.615
Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta	21/02/2020	R\$ 3,6	R\$ 5.554.757,9	1.528.615
Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária	21/02/2020	R\$ 96,4	R\$ 147.306.742,1	1.528.615

Fonte: RB CAPITAL ASSET

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. Até a presente data, não foram realizadas distribuições aos cotistas.

(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	Rendimentos	Amortizações + Rendimentos	Amortização Acumulada
fev-20	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
mar-20	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
abr-20	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
mai-20	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Contatos Úteis:

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Valor Patrimonial Projetado do Fundo

Para cada projeto investido, o Gestor realizará os cálculos de projeções de valor que cada operação representará para o Fundo. Com a junção destas projeções será possível chegar no Valor Patrimonial Projetado. Esta análise será demonstrada, quando cabível, na tabela abaixo deste relatório.

Informamos que a equipe de gestão segue trabalhando ativamente e analisando uma série de projetos residenciais para alocação. Hoje, passados menos de três meses da captação do Fundo, ainda não foi realizada nenhuma alocação em projetos. Isso está dentro do esperado, por conta do prazo necessário para analisar e realizar cada investimento.

No momento, os recursos do Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII estão alocados em aplicações financeiras de Renda Fixa, em sua maioria atreladas à Taxa Selic ou CDI.

Composição do Valor Patrimonial Projetado	Mai-20
(A) Valores já integralizados em Projetos de Desenvolvimento	R\$ 0
(B) Valores comprometidos para investimentos em Projetos de Desenvolvimento <i>Obs: valores atualmente em caixa no Fundo, mas com destino já definido</i>	R\$ 0
(C) Total alocado (A+B)	R\$ 0
(D) Valor em caixa livre <i>Obs: valores disponíveis para investimentos + represamentos de despesas + lucro de aplicações financeira</i>	R\$ 148.245.443,9
(E) Projeção de Rendimentos dos Projetos de Desenvolvimento (Lucro Imobiliário)	R\$ 0
(F) Total alocado + Valores em Caixa + Projeção de Rendimentos (C+D+E)	R\$ 148.245.444
(I) Número de Cotas do Fundo	1.528.615
(J) PROJEÇÃO VALOR COTA (R\$) (F/I)	R\$ 96,98

Fonte: RB CAPITAL ASSET

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 – Marcação Contábil	Mai-20
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 96,98
Quantidade de Cotas do Fundo	1.528.615
Valor Patrimonial Total	R\$ 148.245.443,88

Fonte: Oliveira Trust

Contatos Úteis:

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

ri@rbcapitalam.com
gestao@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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.