



RB CAPITAL

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**



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

RELATÓRIO AO INVESTIDOR

Junho - 2020

Razão Social:	RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO D,E 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
I1**

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

Em junho os mercados globais, continuaram a trajetória de recuperação iniciada em abril. Esta melhora está sendo sustentada pela reabertura das atividades econômicas, apesar de certas regiões ainda apresentarem crescimento no número de casos do Covid-19 e temores sobre a 2ª onda de contaminações. Nesse período, os impactos negativos na economia dos países desenvolvidos foram menores do que o esperado, muito em função dos fortes estímulos fiscais pelos governos e injeção de liquidez por bancos centrais iniciados a partir do mês de março. Dessa forma, as principais bolsas globais fecharam em forte alta no segundo trimestre de 2020 (2T20). O índice S&P 500, por exemplo, principal índice de renda variável do mercado norte-americano (representando as 500 maiores empresas de capital aberto dos Estados Unidos), subiu +20,5% no 2T20, representando o melhor trimestre desde 1998.

Os indicadores divulgados ao longo do mês, principalmente pelos países desenvolvidos superaram as expectativas quanto a velocidade da retomada da economia. Segundo a Companhia de Pesquisa IHS Markit, o PMI (índice de atividade dos gerentes de compras) Industrial dos Estados Unidos em junho ficou em 49,8 pontos, acima da expectativa de 49,6 pontos, e mostrando evolução contra os 39,8 pontos registrados em maio. Similarmente na Zona do Euro, o PMI Industrial ficou em 47,4 pontos em junho, ante expectativa de 46,9 pontos, e também mostrando avanço contra os 39,4 pontos registrados em maio. Já na China, o PMI Industrial subiu de 50,7 pontos em maio para 51,2 pontos em junho, mostrando a continuidade de expansão da atividade industrial no país. Lembrando que a fronteira dos 50 pontos é importante dado que divide a expansão da contração.

Enquanto isso, as expectativas com novos pacotes de expansão fiscal anunciadas nos países desenvolvidos também contribuíram para a melhora de sentimento otimista. Na zona do euro, o fundo de recuperação econômica de € 750 bilhões está sendo discutido pelos principais líderes do bloco, com a proposta de € 500 bilhões em subsídios e os outros € 250 bilhões de euros em empréstimos para os governos mais afetados pela pandemia. Já nos EUA, o governo anunciou pacote de auxílio aos estados e empresas adicional de \$ 1 trilhão, que deverá ser liberado na primeira semana de julho.

Por outro lado, o acirramento das tensões entre China e Estados Unidos, duas maiores potências econômicas do mundo, continua ameaçando a estabilidade política global. A tensão já elevada entre as duas potências, inicialmente por uma guerra comercial, aumentou ainda mais com a propagação mundial do Covid-19. Em várias instâncias, o presidente Donald Trump acusou Pequim de ser a responsável pela pandemia. Ao longo do mês, o presidente americano assinou uma legislação autorizando sanções dos EUA contra autoridades chinesas responsáveis pela repressão aos muçulmanos na província de Xinjiang, além de criticar a pressão sob as liberdades políticas em Hong Kong. O alívio veio da China ao anunciar que deseja acelerar o processo de compras de produtos agrícolas norte-americanas para cumprir a primeira fase do acordo comercial com os Estados Unidos.

Em junho, o Fundo Monetário Internacional (FMI) revisou novamente a previsão de crescimento global, reforçando o cenário negativo para o desempenho mundial neste ano. Segundo o Fundo, a previsão para o crescimento mundial em 2020 passou de -3,0% divulgada em abril, para -4,9% na sua última atualização. Para o FMI, a pandemia teve um impacto negativo pior no 1T20 do que o antecipado anteriormente, e a recuperação também deve ser mais lenta e gradual do que o esperado. Para o ano 2021, a expectativa do órgão é de expansão global de +5,4%, contra a projeção anterior de +5,8% divulgado em abril.

Já para o Brasil, o FMI reduziu significativamente a previsão de crescimento econômico de -5,3% para -9,1% em 2020, citando a dificuldade que os países da América Latina vêm passando na luta para conter a pandemia. A desaceleração global também foi citada como fator de relevante impacto nas economias em desenvolvimento, visto que são, em geral, grandes exportadores de commodities e que, portanto, dependem do nível de atividade dos países desenvolvidos.

No entanto, vale ressaltar que a projeção do FMI divulgado em junho difere em mais de 2,5% do último Boletim Focus do Banco Central, que projeta uma retração de -6,5% para a economia brasileira em 2020. Isso demonstra que o grau de incerteza com relação as perspectivas econômicas, continua bastante elevado.

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.

No campo monetário destacamos a reunião do COPOM, que decidiu novamente por reduzir a taxa básica de juros, em 75 pontos-base para 2,25% ao ano, renovando o patamar mínimo histórico. De acordo com o comunicado do Banco Central, foi reforçada a percepção de que a taxa Selic será mantida neste patamar até o final do ano, mas não foi descartada a possibilidade de eventuais novos estímulos, em virtude desta incerteza na retomada econômica ao longo do segundo semestre.

Enquanto isso no âmbito político ao longo do mês os principais acontecimentos foram: (i) continuação dos conflitos entre o executivo e o legislativo; (ii) saída do ministro da Educação, Abraham Weintraub, para assumir um cargo de diretor no Banco Mundial; (iii) prisão do ex-assessor de Flávio Bolsonaro, Fabrício Queiroz, em decorrência de uma investigação que apura esquema de lavagem de dinheiro na Assembleia Legislativa Fluminense; (iv) a aprovação da PEC sobre o adiamento das eleições municipais que inicialmente aconteceria em outubro para novembro; e por fim (v) a aprovação do novo marco legal do saneamento básico, que tem como objetivo a universalização da coleta de esgoto e fornecimento de água potável para a população.

No Brasil, apesar dos números de contaminação do Covid-19 continuarem subindo, o processo de reabertura da economia foi iniciado. Este processo tem sido liderado pelos Estados e Municípios, que seguem traçando suas políticas independentes de combate ao vírus. As divulgações oficiais mostram estabilização no número de óbitos em cidades como São Paulo e Manaus, ambas desativando alguns hospitais de campanha. Já outros estados anteriormente menos afetados estão começando a ver aumento de casos, como por exemplo Minas Gerais e Paraná.

Apesar de volatilidades ainda elevadas, os indicadores do mercado financeiro apresentaram resultados expressivos. No mês, o Ibovespa subiu +8,8%. Na contramão o dólar subiu +2,4%.

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 maio/2020. Neste relatório, já são nítidos os impactos do Coronavírus no setor imobiliário.

Em termos de números de unidades vendidas, os últimos 12 meses somaram 50.285, ainda representando aumento (de 52,1%) em relação ao período anterior. No comparativo mensal, o indicador aponta redução de 26%. Já o Valor Geral de Vendas (VGV) em junho totalizou R\$ 859,9 milhões, resultando em uma queda de 52,6% se comparada ao mesmo mês de 2019.

A pesquisa também apurou que o indicador de Vendas sobre Ofertas (VSO), que apura o percentual de vendas em relação ao total de unidades ofertadas no mercado, foi de 6,9% em junho, apresentando alta em relação ao mês anterior, quando totalizou 5,4%. Assim, por mais que as vendas apuradas tenham sofrido redução neste mês, conforme comentamos acima, o VSO indica que a demanda por imóveis na verdade se intensificou em junho, dada a redução mais acentuada de VGV.

Adicionalmente o relatório apurou redução no lançamento de unidades residenciais em junho de 2020. 1570 unidades ante 2.806 unidades lançadas em maio de 2019.

Unidades com dois dormitórios e com área útil menor de 45 m² lideraram todos os indicadores no período: Vendas, Oferta, VGV e VGO (Volume Geral de Oferta).

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 taxas de juros em patamares de mínimas históricas devam funcionar como incentivos importantes ao setor. Além de reduzir o valor das parcelas dos financiamentos, a redução nos juros também torna locações residenciais mais atrativas para investidores, que podem ser motivados a realizarem novas aquisições com esta finalidade.

A queda significativa da taxa básica de juros ainda não foi integralmente acompanhada pela taxa de juros de financiamento imobiliário praticada pelas instituições financeiras. Observa-se grande disparidade entre taxa de juros

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.

atual, 2,25%a.a., e a média da taxas praticadas pelos bancos para a modalidade de financiamento imobiliário, de 7,94% a.a.

Acreditamos que este descolamento deva ser fechado com o passar dos meses e as taxas médias para financiamento imobiliário se aproximem da taxa básica de juros da economia.

Realizamos um exercício para ilustrar o impacto da redução na taxa de juros nas parcelas mensais de financiamento imobiliário.

Foi utilizado um cenário hipotético com um contrato de R\$500 mil de financiamento imobiliário com taxa de juros de 10% a.a. e duração de 30 anos.

Caso houvesse alteração da taxa de juros em 1 p.p, o contrato teria desconto superior a R\$42 mil no total a ser desembolsado (valor presente de um desconto aproximado de R\$332,00, ou 8,5%, na prestação mensal).

Redução p.p. Taxa de Financiamento Imobiliário						
	0%	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%
Desconto Parcela %	0.00%	8.5%	18.4%	30.0%	43.5%	59.6%
Desconto Total	0	42,597	92,031	149,761	217,622	297,927

Tendência para o setor e pontos de atenção

Por conta das restrições impostas na quarentena, 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 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.

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.

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.

Destaques



8 Novos Projetos em Pipeline (1) (tabela a seguir)
(1) Projetos já em fase de estruturação e diligência

Comentários sobre o Fundo e os Projetos

Em relação ao Fundo, 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.

Conforme regulamento, os dois primeiros anos do Fundo são destinados aos investimentos nos projetos de desenvolvimento residenciais.

Dado isso, 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 e 1,5km do parque do Ibirapuera.
Equity	Zona Oeste	R\$ 80 Milhões	Região majoritariamente residencial, em consolidação em relação a tipologia residencial vertical. Área de fácil acesso e mobilidade, por estar ao lado da Avenida Roque Petroni e com boas opções de colégios, faculdade, hospitais e shoppings nas proximidades.
Equity	Zona Sul	R\$ 120 Milhões	Projeto localizado em bairro que se encontra em consolidação residencial, com demanda aquecida para novos produtos. Sua proximidade do metro, 500m, e acesso a importantes Avenidas como Santo Amaro e Morumbi, garantem excelente mobilidade e acesso.
Equity	Zona Sul	R\$ 100 Milhões	Projeto localizado em região de demanda aquecida para produtos econômicos, bastante alavancada por bairros ao redor que impulsionam o desenvolvimento da região. Bairro possui muitas opções de entretenimento e acesso garantido pela Avenida Joao de Luca.
Permuta	Zona Oeste	R\$ 180 Milhões	Bairro com boas opções de acesso, contando com Rodovia Raposo Tavares, Francisco Morato e Vital Brasil. Está também a 400m do metro da linha amarela, que garante agilidade e capilaridade para outras regiões de São Paulo.

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

Conforme comentamos no relatório anterior, mais 4 projetos passaram a compor as operações em estruturação, totalizando 8 projetos neste status ao final de junho. Assim, atualmente possuímos 8 operações em estágio avançado de estruturação e diligência.

Quanto ao pipeline, estamos com diferentes projetos em fases distintas de negociação e análise. Continuamos avaliando as oportunidades prezando boas negociações para o fundo, diversificação de risco, qualidade das praças e produtos, e adequação aos critérios de elegibilidade internos.

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.

Histórico de Integralizações

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII, encerrada 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, o 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 cotistas¹. 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
jun-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	Jun-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\$ 147.822.216
(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\$ 147.822.216
(I) Número de Cotas do Fundo	1.528.615
(J) PROJEÇÃO VALOR COTA (R\$) (F/I)	R\$ 96,70

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	Jun-20
Valor da Cota Patrimonial de Fechamento	R\$ 96,70
Quantidade de Cotas do Fundo	1.528.615
Valor Patrimonial Total	R\$ 147.822.216

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.