



**RB CAPITAL**

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**



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

**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

Julho - 2020

## Informações Gerais do Fundo

|  |   |
|--|---|
| <b>Razão Social:</b>                                 | RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO D,E INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  |
| <b>CNPJ:</b>   | 31.161.410/0001-48  |
| <b>Código de Negociação (Ticker)</b>                 | RBIR11  |
| <b>Código ISIN</b>                                   | BRRBIRCTF007  |
| <b>Início do Fundo</b>                               | 10/10/2019  |
| <b>Gestor:</b>                                       | RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA  |
| <b>Administrador</b>                                 | Oliveira Trust DTVM S.A.  |
| <b>Escriturador</b>                                  | Oliveira Trust DTVM S.A.  |
| <b>Custodiante</b>                                   | Oliveira Trust DTVM S.A.  |
| <b>Auditor</b>                                       | GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES  |
| <b>Taxa de Administração</b>                         | 2,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo  |
| <b>Taxa de Performance</b>                           | 20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base*  |
| <b>Prazo do Fundo</b>                                | 72 meses  |
| <b>Liquidez do Fundo</b>                             | Fundo Fechado   |
| <b>Público Alvo</b>                                  | Investidores em Geral   |
| <b>Negociação das Cotas</b>                          | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão   |
| <b>Encerramento do Exercício Social</b>              | 31/dez  |
| <b>Mercado de Negociação de Cotas</b>                | B3  |
| <b>Entidade administradora de Mercado Organizado</b> | BM&FBOVESPA   |
| <b>Classificação Autorregulação</b>                  | Mandato: <b>Desenvolvimento Residencial Para Venda</b><br>Segmento de Atuação: <b>Incorporação Residencial</b><br>Tipo de Atuação: <b>Ativa</b> |

\* **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.

## Características 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.



**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 julho os mercados globais operaram de forma mista balanceando entre ânimos com relação às reaberturas das atividades econômicas, e temores sobre uma 2ª onda de contaminações do Covid-19. Nos EUA as bolsas seguiram a trajetória de recuperação iniciada em abril com o destaque ficando para o índice Nasdaq, que reúne as principais empresas de tecnologia, batendo recorde histórico e fechando o mês com alta de +6,8%. O Ibovespa acompanhou o bom humor de Nova Iorque, rompendo os 100 mil pontos e encerrando o mês com alta de +8,3%. Já no velho continente, os principais índices europeus fecharam o mês no campo negativo, com destaque para a bolsa de Madrid que fechou em queda de -7,1%.

Vale ressaltar o desempenho do preço do ouro, considerado o porto seguro para investidores, que fechou o mês de julho no maior patamar histórico, registrando alta de +10,3% no período. Acreditamos que os impactos econômicos provocados pela pandemia ao redor do mundo e as medidas de estímulo e afrouxamento monetárias adotadas em decorrência da paralisação, estão por trás deste movimento no ouro. Estas injeções de liquidez sem precedentes nos mercados, principalmente conduzidas pelo Banco Central Americano (*Federal Reserve*), tendem a desvalorizar o dólar norte-americano à medida em que as taxas de juros caem cada vez mais. Este movimento faz com que investidores globais vejam no metal precioso, um porto seguro mais atrativo para a alocação de recursos, puxando os preços para patamares recordes.

Nesse sentido, a insegurança trazida pela pandemia continua impondo custos elevados no mundo e o controle da contaminação em cada região acaba sendo o fator chave para a perspectiva de recuperação de longo prazo. Segundo dados compilados pela Johns Hopkins University & Medicine, o número total de casos de Covid-19 no mundo superou os 18 milhões de pessoas, com número médio de novos casos diários acima de 200 mil. Segundo o levantamento, o EUA lidera o mundo com maior número de casos confirmados do vírus, seguido por Brasil, Índia e Rússia. Já olhando para as principais regiões do mundo, o estado de São Paulo lidera o ranking com mais de 500 mil casos confirmados. Já pelos dados apresentados pelo consórcio de veículos de imprensa do país, o Brasil apresentou queda de 2% em óbitos, quando comparado a primeira quinzena de julho com a última quinzena do mesmo mês. Entretanto, cada estado do país apresenta situação diferente com relação aos casos do vírus, sendo que oito estados estão com números de óbitos em ascensão.

Por outro lado, o mês de julho também trouxe expectativas positivas para o desenvolvimento de vacinas contra a Covid-19. Destaque para a notícia do laboratório Moderna que, com o apoio do governo norte-americano de quase US\$ 1 bilhão, entrou no estágio final de testes. Junto à Moderna, outras empresas farmacêuticas como a AstraZeneca, Pfizer e Johnson & Johnson, também disputam na corrida por uma vacina contra o Covid-19. Caso testes comprovem eficácia, a expectativa é da entrega de vacinas até o fim deste ano. Por aqui, o governo brasileiro anunciou acordo para 100 milhões de doses da vacina desenvolvida pela Universidade de Oxford (em parceria com AstraZeneca). O Ministério da Saúde espera que até a 1ª quinzena de dezembro chegue o primeiro de três lotes para iniciar a campanha de vacinação contra o Covid-19.

No âmbito político, foi aprovado o fundo de recuperação econômica europeu de € 750 bilhões, que beneficiará os países mais afetados da zona do euro, junto a um orçamento de € 1 trilhão que durará de 2021 a 2027. O pacote total de aproximadamente € 1,8 trilhões servirá para impulsionar a retomada econômica do bloco. O plano tem como meta acelerar a recuperação da Europa e permitir que Itália, Espanha, Grécia e outros países possam aumentar os gastos do governo sem temer que a dívida pública, já alta, alcance níveis insustentáveis. Assim como na zona do euro, a importância de um novo pacote de estímulo econômico ficou clara nos EUA. Mesmo após várias sessões de discussões, políticos americanos ainda não conseguiram chegar a um acordo sobre o tamanho e configuração desta nova rodada de estímulos.

Enquanto isso, as tensões geopolíticas entre as duas maiores potências econômicas do mundo, EUA e China, ganharam novos capítulos após os americanos ordenarem o fechamento do consulado chinês em Houston para proteger sua propriedade intelectual – ação que Beijing considerou 'uma escalada sem precedentes' e retaliou com o fechamento

#### 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.



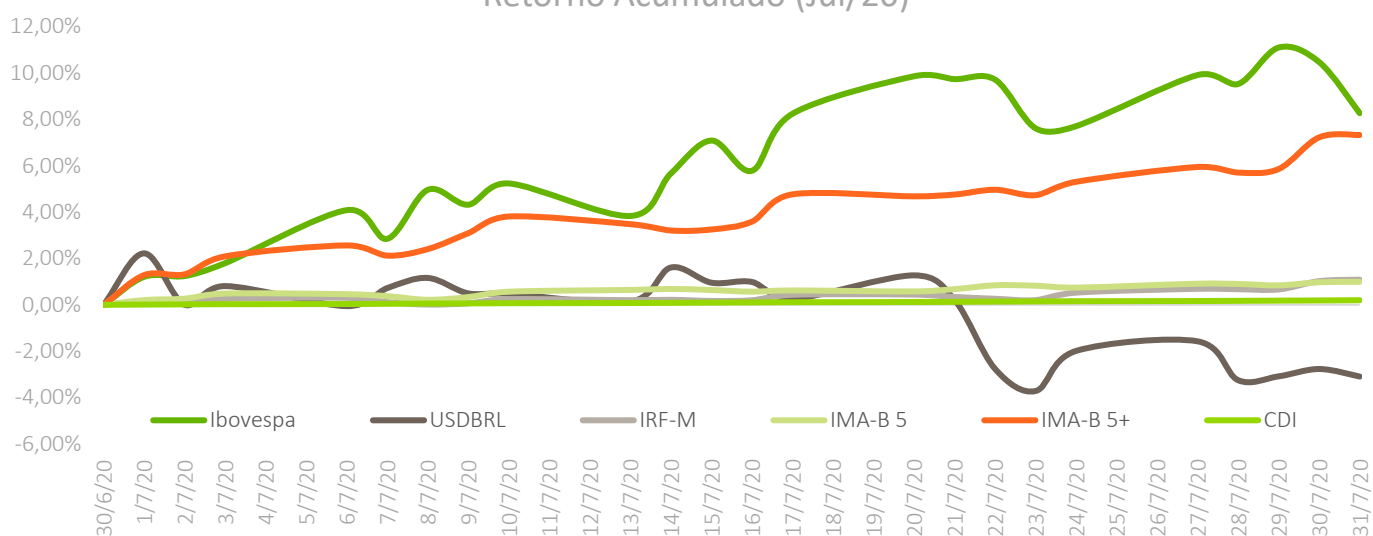
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

do consulado americano em Chengdu, no sudoeste do país. Em ano de eleição presidencial nos EUA, esperamos volatilidade na relação entre as duas potências, e possível impacto na estabilidade geopolítica global.

No Brasil, a retomada das discussões em torno da reforma tributária e sua repercussão dominaram o noticiário político do mês. O ministro da Fazenda, Paulo Guedes propôs que a reforma seja feita em fases: (i) a primeira fase teria como objetivo simplificar a tributação com adoção de imposto de um imposto único com alíquota de 12%, unificando PIS e Confins, assim evitando os efeitos de impostos sobre impostos; (ii) na fase dois, a ideia seria transformar o IPI em um imposto seletivo sobre o chamado 'produtos do pecado' como bebidas alcoólicas e cigarros; (iii) a fase três traria alterações ao imposto de renda e tributação sobre lucros e dividendos; e (iv) a fase quatro, por fim, levantaria medidas para reduzir os encargos trabalhistas que incidem sobre as empresas.

Apesar de incertezas e volatilidade ainda elevadas, os indicadores do mercado financeiro brasileiros apresentaram resultados expressivos, impulsionado pela retomada econômica do país e catalisados pelas voltas das conversas em torno da agenda de reformas do governo. O gráfico abaixo apresenta o comportamento dos principais indicadores do mercado brasileiro no mês de julho:

Índices de Mercado  
Retorno Acumulado (Jul/20)



Fonte: Broadcast+

## 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 junho/2020.

No comparativo mensal (MoM), o indicador que mede as unidades vendidas aponta aumento de 24% de vendas em junho relação à maio de 2020. Já no comparativo anual (YoY), o indicador apresenta queda de 56% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

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

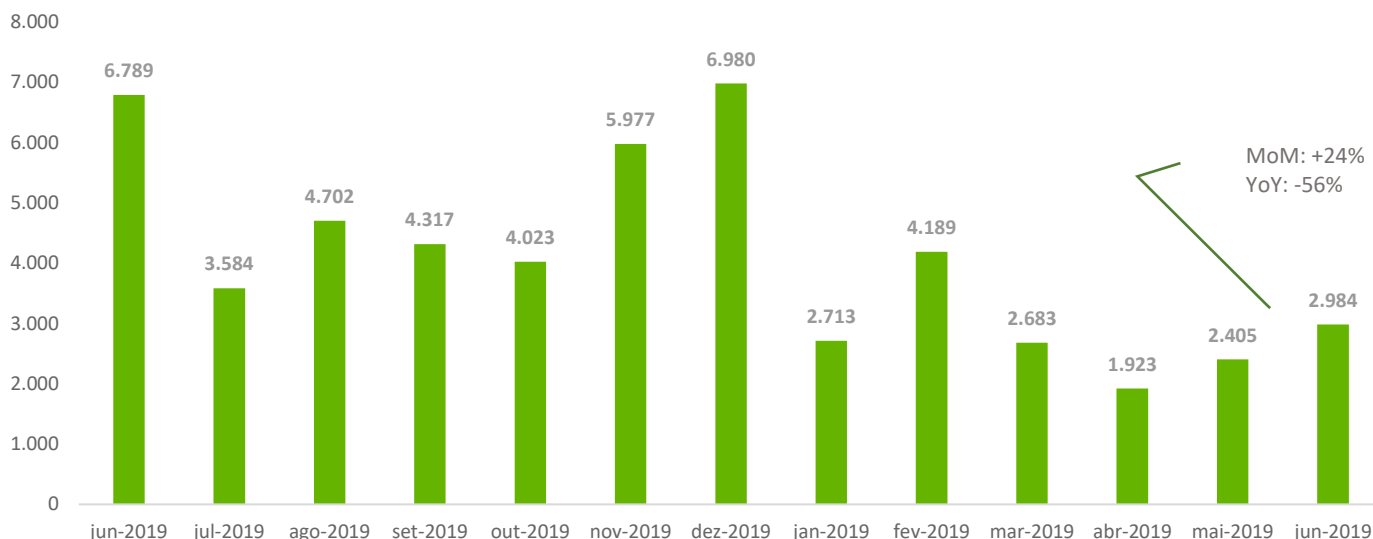
ri@rbcapitalam.com  
gestao@oliveiratrust.com.br;

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.



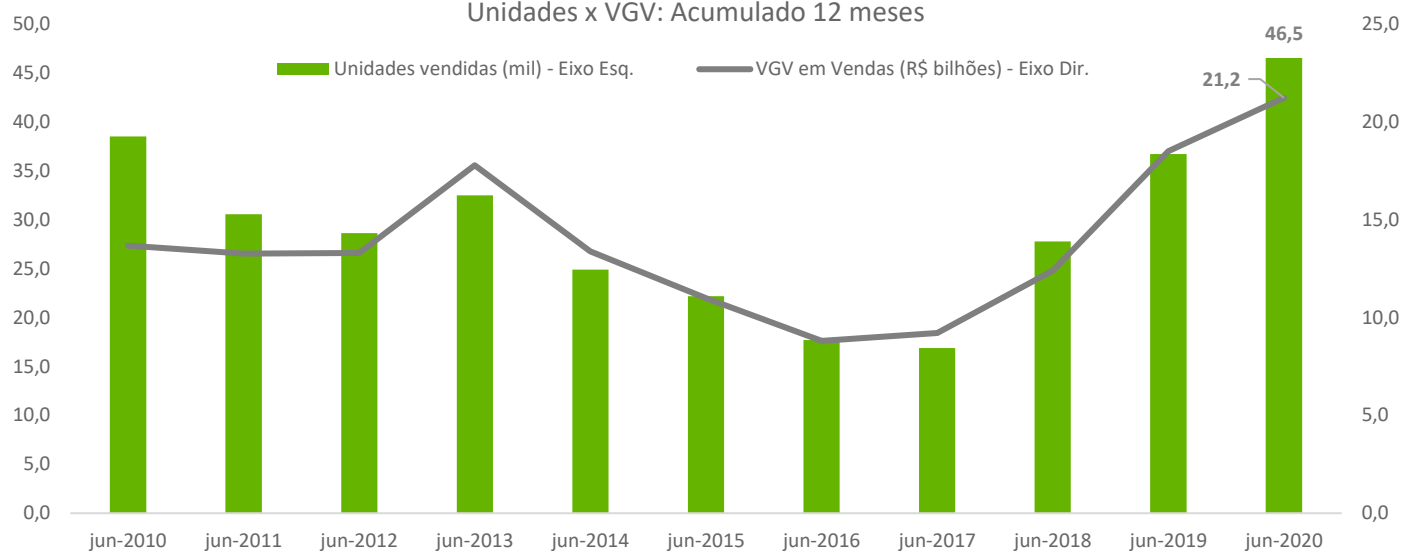
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

### Unidades Vendidas - Mensal



No acumulado dos últimos 12 meses (julho de 2019 à junho de 2020), as unidades vendidas somaram 46.480, representando aumento de 26,7% em relação ao mesmo período do ano anterior (julho de 2018 a junho de 2019). Já o Valor Geral de Vendas (VGV), em junho, totalizou R\$ 21,2 bilhões no período de 12 meses e R\$1,2 bi em junho de 2020, resultando em aumento de 43.9% se comparado ao mês anterior.

### Unidades x VGV: Acumulado 12 meses



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

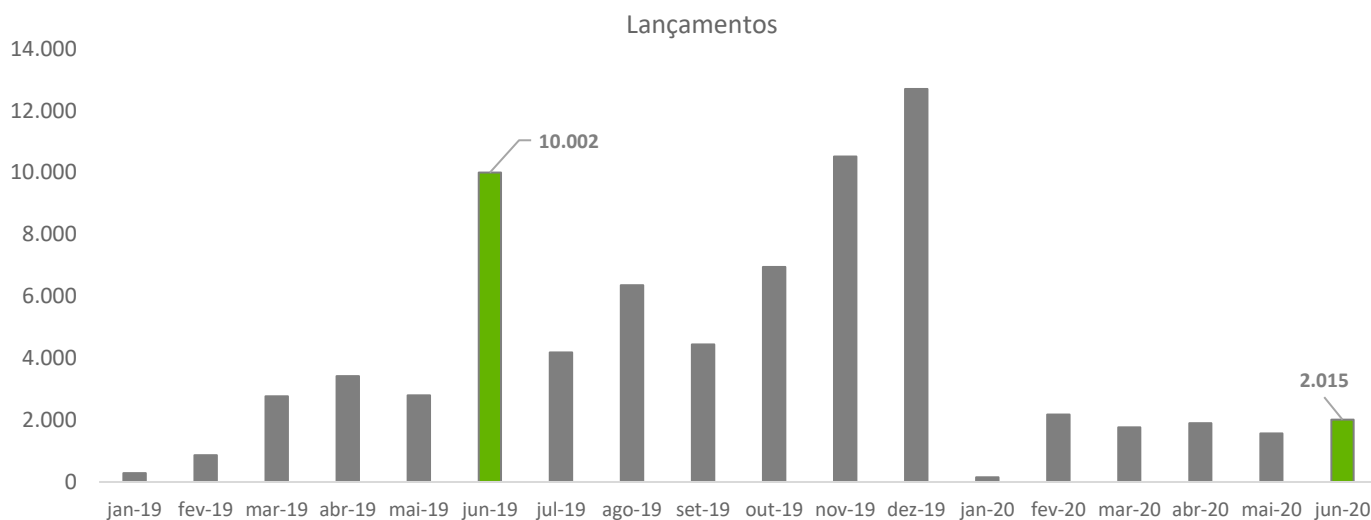
[ri@rbcapitalam.com](mailto:ri@rbcapitalam.com)  
[gestao@oliveiratrust.com.br](mailto:gestao@oliveiratrust.com.br)

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.

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 8,7% em junho, apresentando alta em relação ao mês anterior, quando totalizou 6,9%.

Adicionalmente o relatório apurou redução no lançamento de unidades residenciais em junho de 2020. Foram 2.015 unidades ante 10.002 unidades lançadas em junho de 2019.



Em linhas gerais, ainda que possa ocorrer, por algum período reduzido, uma queda no ritmo de venda, 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 atual, 2,00% a.a., e a média das taxas praticadas pelos bancos para a modalidade de financiamento imobiliário, de 7,90% 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, impulsionando ainda mais o setor imobiliário.

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 |

**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.

O movimento de queda nas taxas de juros aumenta o número de casos em que se torna mais vantajoso adquirir imóvel do que a própria manutenção do aluguel, dada a redução nas parcelas de financiamento bancário.

#### 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 seguem surpreendendo e funcionando positivamente com os 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.

Também é importante mencionar que há crescente número de incorporadoras com processos protocolados na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para oferta pública primária de ações (IPO). Atualmente, há nove incorporadoras com pedidos protocolados e sob análise.

Para finalizar, outro ponto de atenção e que está sendo amplamente discutido são os distrato. 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.

**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.

## Destaques



Projeto 1 – You, Brooklin – Novo Investimento do Fundo



Novos Projetos em Pipeline<sup>1</sup> (tabela a seguir) total em pipeline: 8

*(1) Projetos já em fase de estruturação e diligência*

## Comentários sobre novos projetos e Pipeline:

Em relação ao Fundo, seguimos com a leitura de que ainda que o cenário atual se mostre desafiador para investimentos de longo prazo, acreditamos que vivemos uma janela de oportunidade para a realização de investimentos no setor imobiliário.

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

Consideramos que o fato de termos 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. Assim, 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 “Pipeline” são aqueles que já estão em fase de estruturação e diligência.

### Projetos em Pipeline<sup>1</sup>

| Modalidade | Localização<br>(São Paulo, SP) | VGW 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. |
| 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 Sumaré 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, Roque Petroni e Morumbi, garantem excelente mobilidade e acesso.                    |

#### 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.



|         |            |                 |   |
|---------|------------|-----------------|---|
| 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.  |
| Equity  | Zona Oeste | R\$ 100 Milhões | Projeto localizado em região com demanda aquecida para moradia em residenciais verticais. Bairro com excelente acesso, dado a proximidade com Av. Pompéia e Heitor Penteado, além de estar à 450 do metrô. Muitas opções de bares, restaurantes, lazer e entretenimento, além de escolas e hospitais. |

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

No mês de julho, avançamos com mais um projetos para estruturação e diligência, além de finalizarmos a estruturação e liquidação da operação em parceria com a YOU, no Brooklin. Assim, totalizam agora 8 projetos em Pipeline. Continuamos analisando as oportunidades prezando boas negociações para o fundo, ponderando sempre riscos e qualidade dos produtos e portfolio como um todo, além de manter o ritmo das alocações.

## Atualização dos projetos já existentes no Fundo:

- **Projeto 1: You, Brooklin:** O projeto de incorporação imobiliária será realizado pela You Inc. À princípio o futuro empreendimento residencial compreenderá área privativa total estimada de aprox. 10 mil m<sup>2</sup>, contará com 202 unidades sendo 2 lojas.

O projeto compreende inicialmente um mix de tipologias, de compactos até unidades tipo com 3 dormitórios, está em um vértice de desenvolvimento, em uma praça que 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 à estação de metrô (550m). O valor total da aquisição pago pelo Fundo foi de aprox R\$ 6,5 milhões. O Investimento foi feito via modalidade de permuta.

**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, 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        |
| <b>Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária (Aporte)</b> | <b>21/02/2020</b> | <b>R\$ 96,4</b> | <b>R\$ 147.306.742,1</b>  | <b>1.528.615</b> |

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                 |
| jun-20        | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0                      | R\$ 0                 |
| jul-20        | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0                      | R\$ 0                 |
| <b>Total*</b> | <b>R\$ 0</b> | <b>R\$ 0</b> | <b>R\$ 0</b>               | <b>R\$ 0</b>          |

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 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.

## 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.

Até o momento, o Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII já formalizou investimento em 1 projeto imobiliário de desenvolvimento residencial. Do valor total comprometido para estes projetos, parte já foi integralizada (item A da tabela abaixo).

O Fundo também possui recursos livres em caixa (item D da tabela abaixo) que, somados aos recursos que serão integralizados mediante futuras chamadas de capital, serão destinados aos novos projetos, ainda em análise.

Todos os recursos em caixa, no Fundo estão alocados em aplicações financeiras de Renda Fixa, em sua maioria atreladas à Taxa Selic ou CDI.

| Composição do Valor Patrimonial Gerencial  | Jul/20                 |
|--|------------------------|
| (A) Valores já integralizados em Projetos de Desenvolvimento   | R\$ 6.522.306          |
| (B) Valores comprometidos para investimentos em Projetos de Desenvolvimento<br><i>Obs: valores atualmente em caixa no Fundo, mas com destino já definido</i> | R\$ 0                  |
| <b>(C) Total alocado (A+B)</b>   | <b>R\$ 6.522.306</b>   |
| (D) Valor em caixa livre<br><i>Obs: valores disponíveis para investimentos + represamentos de despesas + lucro de aplicações financeira</i>                  | R\$ 135.077.996        |
| (E) Projeção de Rendimentos dos Projetos de Desenvolvimento (Lucro Imobiliário)  | R\$ 3.249.642          |
| <b>(F) Projeção de Patrimônio Líquido Atualizado (D+E)</b>   | <b>R\$ 144.849.944</b> |
| (G) Projeção total de despesas do fundo  | -R\$ 12.729.441        |
| <b>(H) Projeção de Patrimônio Líquido Gerencial Atualizado (F+G)</b>   | <b>R\$ 132.120.503</b> |
| (I) Número de Cotas do Fundo   | 1.528.615              |
| <b>(J) PROJEÇÃO VALOR COTA (R\$) (F/I)</b>   | <b>R\$ 86,43</b>       |

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   | Jul-20    |
|---|-----------|
| Valor da Cota Patrimonial de Fechamento | R\$ 96,53 |

### 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.

Quantidade de Cotas do Fundo

1.528.615

Valor Patrimonial Total

R\$ 147.564.735,59

Fonte: Oliveira Trust

## Abertura por projeto

A tabela abaixo demonstra a abertura dos projetos de desenvolvimento residencial investidos.

O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV atualmente possui alocação em um empreendimento residencial. Novos projetos estão em análise e estruturação.

Por modalidade de investimento entende-se, de forma resumida:

- (i) Equity - Participação societária direta em Sociedades de Propósito Específico (SPE). Significa que o Fundo é sócio do projeto.
- (ii) Permuta - Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais. Nestas operações o investimento é vinculado ao recebimento futuro de receitas, ou unidades, a depender de cada caso.

| Projeto           | Incorporador | Localização (Bairro) | Modalidade de Investimento (1) | Valor do Investimento (R\$) (1) | Coinvestimento RB  |
|-------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Oscar by You, Inc | You, Inc     | Brooklin - SP        | Permuta                        | R\$ 6,52 MM                     | R\$ 0,34 MM        |
| <b>Total:</b>     |              |                      |                                | <b>R\$ 6,52 MM</b>              | <b>R\$ 0,34 MM</b> |

Fonte: RB Capital Asset Management

Notas:

(1) Significa o valor comprometido pelo Fundo. Não significa valor já integralizado efetivamente. Os montantes ainda podem estar em caixa no Fundo, mas já comprometidos para aportes.

## Acompanhamento

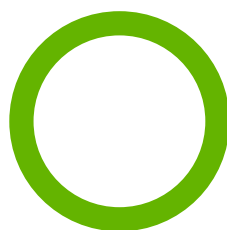
|                     | Investimento inicial* | Valuation em 07/20 |
|---------------------|-----------------------|--------------------|
| You, Inc - Brooklin | R\$ 6,52 MM           | R\$ 9,77 MM        |
| <b>INVESTIMENTO</b> | <b>R\$ 6,52 MM</b>    | <b>R\$ 9,77 MM</b> |

\*Em valores históricos

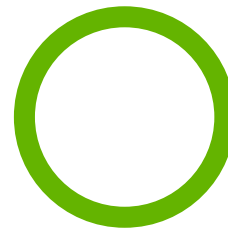
## Abertura por Modalidade de Investimento

| Modalidade de Investimento | Investimento inicial* | Capital + Projeções 07/20 | Número de Projetos |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| Equity                     | R\$ 0,00 MM           | R\$ 0,00 MM               | 0                  |
| Permuta                    | R\$ 6,52 MM           | R\$ 9,77 MM               | 1                  |

Alocação por Modalidade - Inicial



Alocação por Modalidade - Atual



### 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.

|               |                    |                    |          |
|---------------|--------------------|--------------------|----------|
| <b>Total:</b> | <b>R\$ 6,52 MM</b> | <b>R\$ 9,77 MM</b> | <b>1</b> |
|---------------|--------------------|--------------------|----------|

Fonte: RB CAPITAL ASSET

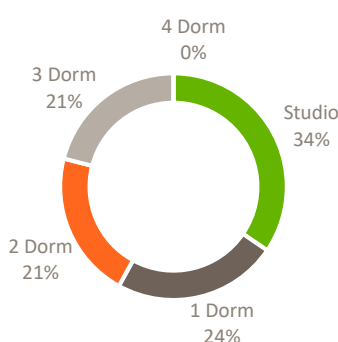
## Abertura por Modalidade de Investimento

| Tipologia (1) | Investimento inicial* | Capital + Projeções 07/20 |
|---------------|-----------------------|---------------------------|
| Studio        | R\$ 2,23 MM           | R\$ 3,34 MM               |
| 1 Dorm        | R\$ 1,52 MM           | R\$ 2,27 MM               |
| 2 Dorm        | R\$ 1,36 MM           | R\$ 2,03 MM               |
| 3 Dorm        | R\$ 1,36 MM           | R\$ 2,03 MM               |
| 4 Dorm        | R\$ 0,00 MM           | R\$ 0,00 MM               |
| Lojas         | R\$ 0,06 MM           | R\$ 0,10 MM               |
| <b>Total:</b> | <b>R\$ 6,52 MM</b>    | <b>R\$ 9,77 MM</b>        |

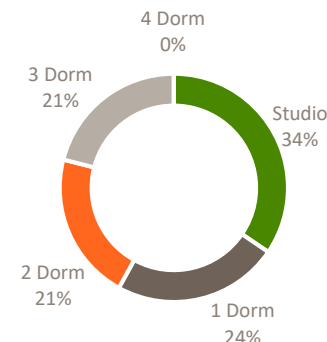
Fonte: RB CAPITAL ASSET

Notas: (1) Considera o percentual de acordo com o valor investido e projetado em cada projeto

Alocação por Tipologia - Inicial



Alocação por Tipologia - Atual



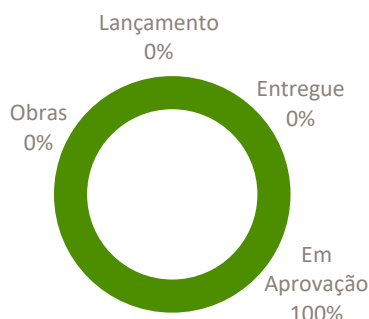
## Abertura da Evolução dos Projetos

| Período Evolutivo (1) | Jul/20      |
|-----------------------|-------------|
| Em Aprovação          | 100%        |
| Lançamento            | 0%          |
| Obras                 | 0%          |
| Entregue              | 0%          |
| <b>Total:</b>         | <b>100%</b> |

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Notas: (1) Considera o total de projetos investidos e estágio de cada um

Acompanhamento - Projetos



## Abertura Evolutiva de Estoque x Vendas

| Estoque x Vendas                   | T22020 | T32020 | T42020 | T12021 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Unidades Lançadas Acum. (Eixo Esq) | 0      | 0      | 202    | 202    |
| Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq) | 0      | 0      | 0      | 0      |

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

ri@rbcapitalam.com  
 gestao@oliveiratrust.com.br;

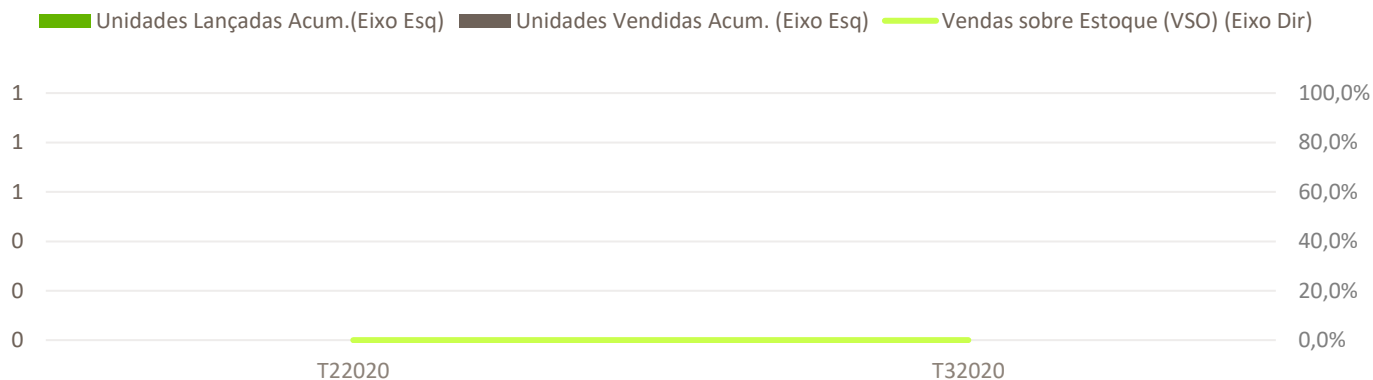
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES.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

|               |      |      |      |      |
|---------------|------|------|------|------|
| <b>Total:</b> | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
|---------------|------|------|------|------|

Fonte: RB CAPITAL ASSET



### Abertura da Curva de Obras

| Curva de Obras (1)  | T22020 | T32020 | T42020 | T12021 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Evolução Trimestral | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Evolução Acumulada  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Notas: (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.

### Curva de Obras



**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.

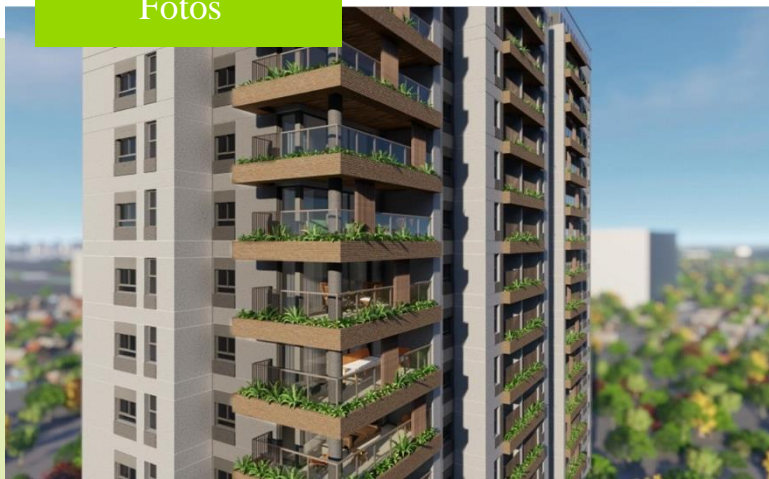
## Projeto 1 - You,Inc - Brooklin

### Informações Gerais

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Data de Investimento                          | jul-20                   |
| Incorporador                                  | You, Inc                 |
| Status  | Em aprovação             |
| Tipo de operação:                             | Permuta                  |
| Empreendimento:                               | You,Inc - Brooklin       |
| Localização                                   | Brooklin - São Paulo -SP |
| # de torres:                                  | 1                        |
| # total de unidades:                          | 202                      |
| Área privativa unitária média (m²):           | 49                       |
| Área privativa total (m²):                    | 10.192                   |
| Lançamento                                    | dez-20                   |
| Término da construção previsto                | abr-23                   |
| Status físico das obras                       | Dentro do prazo          |
| Evolução de obras realizada acumulada:07/2020 | 0,0%                     |



### Fotos



**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.

Localização



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

[ri@rbcapitalam.com](mailto:ri@rbcapitalam.com)  
[gestao@oliveiratrust.com.br](mailto: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.