

**NOVEMBRO
2024**



**RELATÓRIO GERENCIAL
RB CAPITAL
DESENVOLVIMENTO
RESIDENCIAL IV – FII
RBIR11**






RB ASSET

Principais Indicadores do Fundo e Portfólio

| | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|---------------------------------|
| Patrimônio Líquido R\$ 150 MM | Valor Patrimonial por cota R\$ 98,45 | Projetos 16 | VGV Potencial R\$ 2,2 Bi | Projetos lançados 16 |
| Projetos Entregues 2 | Curva de obra Acumulada 60,18% | Venda sobre estoque lançado 70,4% | Unidades + 3.500 | Obras em andamento 14 |

Destaques do mês

| | |
|--|--|
|  | Clubline São Judas – Torres 1 e 2 em fase de entrega aos adquirentes |
|  | Raro Perdizes – Quitação do Plano Empresário |
|  | Astéri – Estrutura em fase de conclusão |

Comentários da Gestora

Ao longo do mês de novembro, tivemos 23 unidades residenciais vendidas no portfólio. Em relação aos empreendimentos que estão em fase de construção, os cronogramas seguem dentro do esperado.

Como marcos importantes dos projetos nesse mês de outubro, vale ressaltar o início da entrega das torres 1 e 2 do empreendimento Clubline São Judas, a quitação do Plano Empresário do Raro Perdizes e a estrutura em fase de conclusão do Astéri.

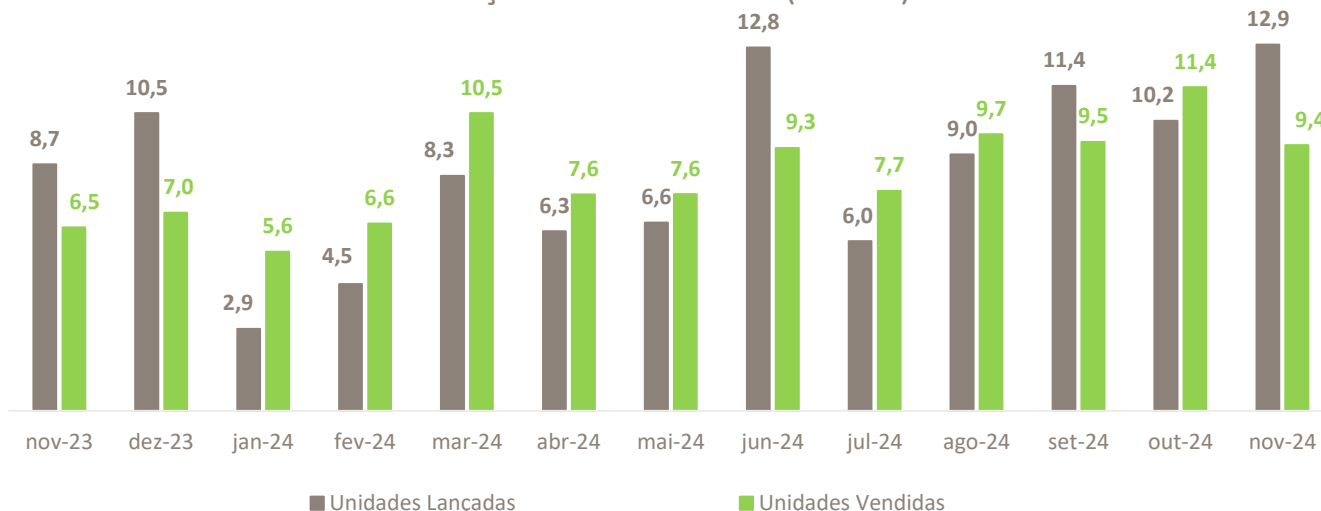
Em termos de evolução física de obras do portfólio nesse mês, houve avanço de 2,55% em relação ao mês anterior, chegando a um acumulado de 60,18%.

Mercado Imobiliário Residencial

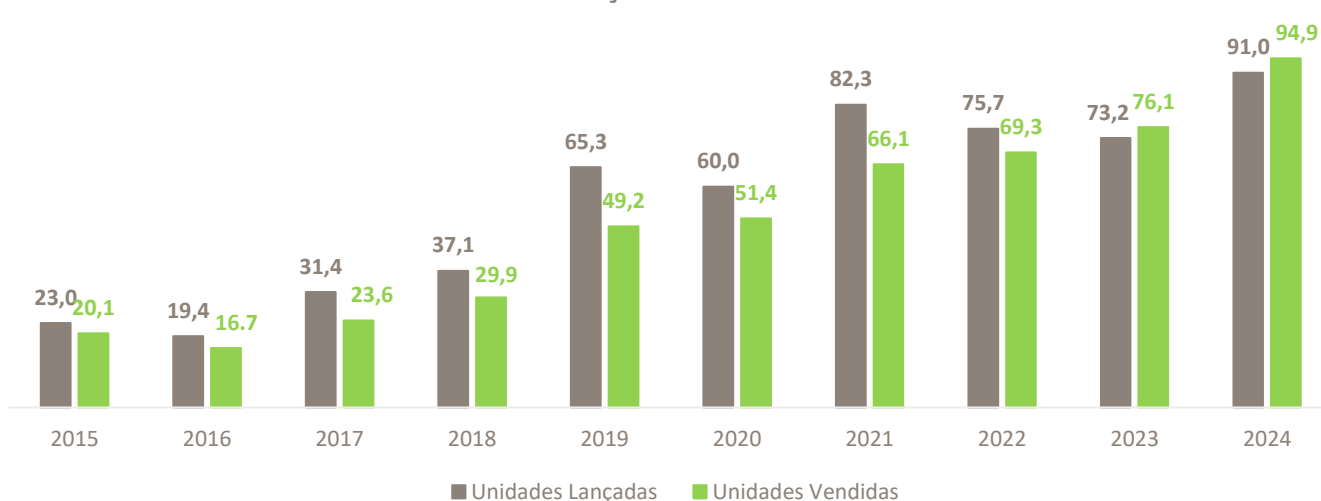
Atualizamos nosso cenário com os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), de acordo com informações de fechamento de novembro/2024 para melhor acompanhamento do mercado imobiliário residencial em São Paulo.

Em relação às vendas, o mês de novembro somou o total de 9.354 unidades comercializadas, volume 17,9% menor se comparadas às vendas de outubro, por outro lado teve resultado 44,7% superior no comparativo com nov/23. Já em relação aos lançamentos, o mês de novembro apresentou o montante de 12.901 unidades, volume 26,3% maior no comparativo com mês de outubro, assim como apresentou resultado 48,5% maior no comparativo com nov/23.

Lançamentos e Vendas (em mil)



Vendas e Lançamento Acumulados



Fonte: Secovi – SP

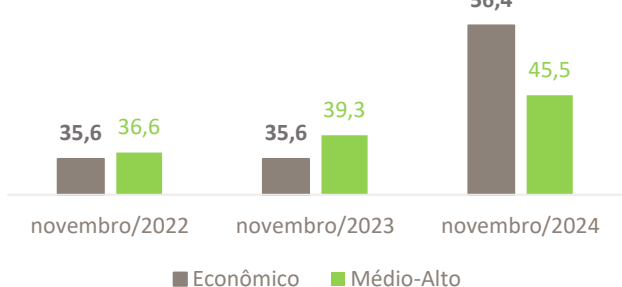
RB Asset
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
 ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

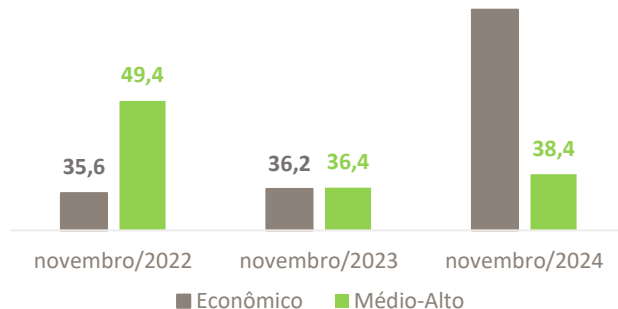
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES, OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Unidades Vendidas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Unidades Lançadas Acumuladas em 12 meses (em mil)



Fonte: Secovi - SP

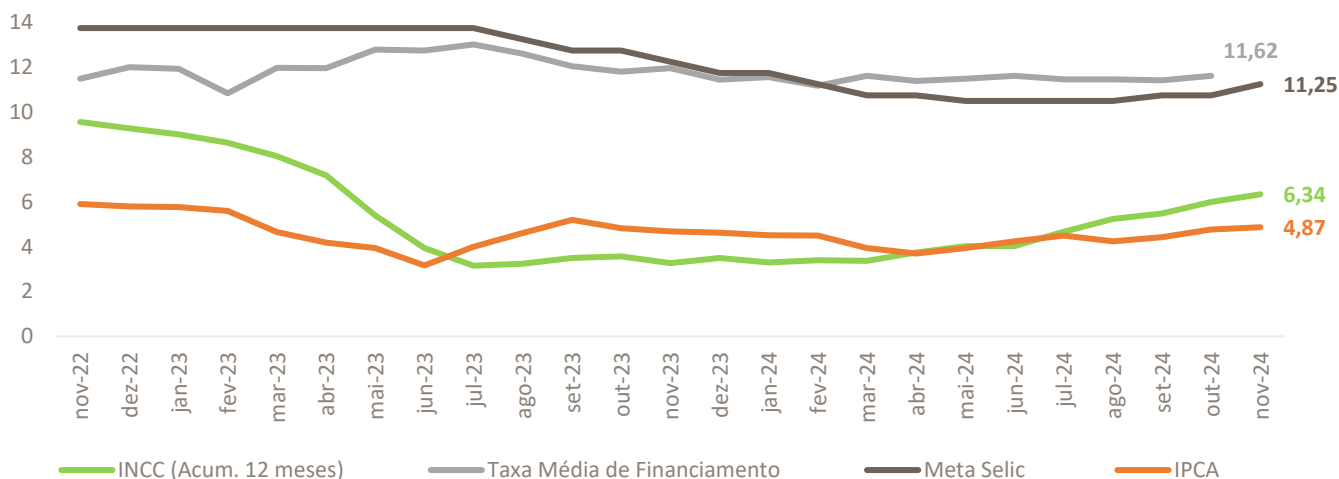
Em relação às zonas da cidade, tivemos a Zona Oeste registrando o maior VSO (16,8%) e o maior VGV (43%, equivalente a R\$ 2.421,9 milhões). Já a Zona Sul continua a apresentar liderança nas outras métricas, registrando a maior quantidade de lançamentos (40% equivalente a 5.109 unidades), melhor desempenho em vendas (35% equivalente a 3.529 unidades), em oferta final (34% equivalente a 19.339 unidades e VGO (39% equivalente a R\$ 15,5 bilhões).

A inflação segue sendo um desafio para o Banco Central. Segundo o Boletim Focus divulgado no fim de novembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentava previsão de 4,71% para 2024, acima da banda superior da meta de 4,5%, e as projeções para os próximos anos também permanecem fora dos parâmetros estipulados.

Mesmo com as medidas anunciadas pelo Ministro da Fazenda, Fernando Haddad, onde, em suma, prevê uma economia de R\$ 70 bilhões nos próximos dois anos de gastos públicos, o mercado avaliou negativamente o pacote fiscal enviado ao governo, e desde então tem gerado um impacto significativo na economia, afetando a confiança dos investidores, a estabilidade das contas públicas, o custo da dívida e o crescimento econômico. Com isso, o dólar tem atingido altas históricas, e o real segue cada vez mais desvalorizado frente à moeda americana.

No entanto, mesmo com todo o cenário macroeconômico desfavorável, as projeções para o mercado imobiliário têm se mantido otimistas. Em 2024, o mercado imobiliário apresentou números extraordinários, atingindo no acumulado de 12 meses, a marca de 100 mil unidades vendidas e lançadas na cidade de São Paulo.

Comparativo de Taxas



Fonte: Secovi - SP, Bacen, ComDinheiro

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

ri@rbasset.com
 ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Informações sobre o Portfólio do Fundo

Em fevereiro de 2022, o Fundo RB DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV encerrou seu período de investimentos, tendo atingido 16 empreendimentos na composição de seu portfólio. Abaixo a tabela resumo com as principais informações de todos os projetos investidos e os correspondentes links junto aos sites das incorporadoras:

| Projeto (Link) | Incorporador | Localização (Bairro) | Modalidade De Investimento | VGV Potencial (R\$ MM) | Total de Unidades | Investimento Total do Projeto (R\$ MM) | % Obras | % Vendas ⁽¹⁾⁽²⁾ | Lançamento |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|--|---------|----------------------------|------------|
| Brook By You, Inc | You,Inc | Brooklin | Permuta | R\$ 119,7 | 201 | R\$ 6,5 | 100% | 98% | dez/20 |
| Oy Campo Belo | You,Inc | Campo Belo | Equity | R\$ 72,4 | 193 | R\$ 2,7 | 100% | 95% | nov/20 |
| Ári Butantã | Fibra Experts | Butantã | Permuta | R\$ 183,1 | 289 | R\$ 8,9 | 16% | 48% | dez/22 |
| LED Vila Madalena | Benx | Vila Madalena | Equity | R\$ 124,0 | 135 | R\$ 9,4 | 40% | 31% | set/22 |
| Brooklin 90 | Benx | Brooklin | Equity | R\$ 103,8 | 148 | R\$ 9,3 | 48% | 47% | mai/22 |
| Raro Perdizes | Benx | Perdizes | Equity | R\$ 70,9 | 33 | R\$ 6,5 | 99% | 59% | nov/21 |
| V3rso Jardins | You,Inc | Jardim Paulista | Equity | R\$ 200,9 | 203 | R\$ 7,5 | 85% | 85% | dez/21 |
| Astéri | Viewco | Vl Nova Conceição | Equity | R\$ 264,6 | 104 | R\$ 15,0 | 43% | 32% | set/22 |
| Aurora | Tarjab | Saúde | Equity | R\$ 73,8 | 76 | R\$ 4,3 | 93% | 73% | nov/21 |
| Signatur | Tarjab | Saúde | Equity | R\$ 107,1 | 108 | R\$ 6,0 | 65% | 56% | jun/22 |
| Clubline São Judas | Viewco | Jabaquara | Equity | R\$ 227,6 | 706 | R\$ 6,6 | 87% | 46% | out/21 |
| Vista Park | RFM | Vila Clementino | Permuta | R\$ 75,1 | 65 | R\$ 2,4 | 46% | 33% | set/22 |
| One Teodoro * | One DI | Pinheiros | Permuta | R\$ 224,1 | 65 | R\$ 23,1 | 47% | | |
| Nex One Teodoro * | | | | | 390 | | | 100% | out/22 |
| The Choice * | | | | | 86 | | | 77% | ago/23 |
| Nex One Nhambiquaras | One DI | Moema | Permuta | R\$ 113,5 | 287 | R\$ 2,6 | 99% | 97% | out/22 |
| Da Vinci | One DI | Jabaquara | Permuta | R\$ 69,4 | 189 | R\$ 7,4 | 8% | 37% | set/23 |
| Jurupis | One DI | Moema | Permuta | R\$ 180,3 | 415 | R\$ 19,0 | 14% | 96% | set/23 |
| Total: | | | | R\$ 1.212,5 | 3.628 | R\$ 137,1 | | | |

* Para melhor entendimento dos números, e por se tratarem de produtos diferentes, realizamos uma divisão do projeto One Teodoro entre os seus respectivos lançamentos, Nex One Teodoro e The Choice. O investimento, VGV e avanço de obras são tratados de forma conjunta.

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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES, OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Histórico de Distribuições de Rendimentos e Amortizações

Conforme disposto em regulamento, o Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII possui prazo de duração determinado, de 72 meses, contados de seu início, em fevereiro de 2020.

Conforme também disposto em regulamento, dentro deste prazo de 72 meses, os dois primeiros anos do Fundo são destinados aos investimentos nos projetos de desenvolvimento residencial. Já os últimos 4 anos são destinados a maturação dos empreendimentos, quando ocorre o desinvestimento das operações e o retorno do capital investido.

Por conta desta dinâmica, é natural que durante os dois primeiros anos o Fundo não realize distribuições de rendimentos ou amortizações aos cotistas (1). Logo após estes períodos, 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.

(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 ¹ | Rendimentos ¹ | Amortizações + Rendimentos ¹ |
|---------------|---------------------------|--------------------------|---|
| 2020 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| 2021 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| 2022 | R\$ 0,00 | R\$ 0,24 | R\$ 0,24 |
| 2023 | R\$ 2,24 | R\$ 3,81 | R\$ 6,05 |
| jan-24 | R\$ 0,52 | R\$ 0,26 | R\$ 0,78 |
| fev-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| mar-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| abr-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| mai-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| jun-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| jul-24 | R\$ 1,64 | R\$ 0,00 | R\$ 1,64 |
| ago-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| set-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| out-24 | R\$ 0,00 | R\$ 0,75 | R\$ 0,75 |
| nov-24 | R\$ 0,00 | R\$ 2,00 | R\$ 2,00 |
| TOTAL* | R\$ 4,39 | R\$ 7,06 | R\$ 11,45 |

Fonte: RB ASSET ¹ Valor por cota

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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.



Valor Patrimonial do Fundo – Marcação Contábil

Por fim, a tabela abaixo apresenta o valor patrimonial atualizado do Fundo, conforme disponibilizado pelo Administrador.

A partir do momento em que o Fundo tiver exposição imobiliária, o administrador realizará o cálculo de Valor Patrimonial do Fundo de acordo com as regras contábeis aplicáveis e o valor de cada projeto refletirá a participação direta do Fundo nas sociedades. Estes valores serão calculados a partir das respectivas demonstrações financeiras.

Em termos gerais isso significa que este cálculo contábil, pode não incluir todas as expectativas de resultados dos projetos.

Desta forma, é natural esperar que a cota patrimonial projetada (tabela anterior) seja diferente do valor da cota patrimonial abaixo.

| Valor Patrimonial Oficial | Nov/2024 |
|---|---------------------------|
| Valor da Cota Patrimonial de Fechamento | R\$ 98,45 |
| Quantidade de Cotas do Fundo | 1.528.615 |
| Valor Patrimonial Oficial do Fundo | R\$ 150.490.696,26 |

Fonte: Oliveira Trust

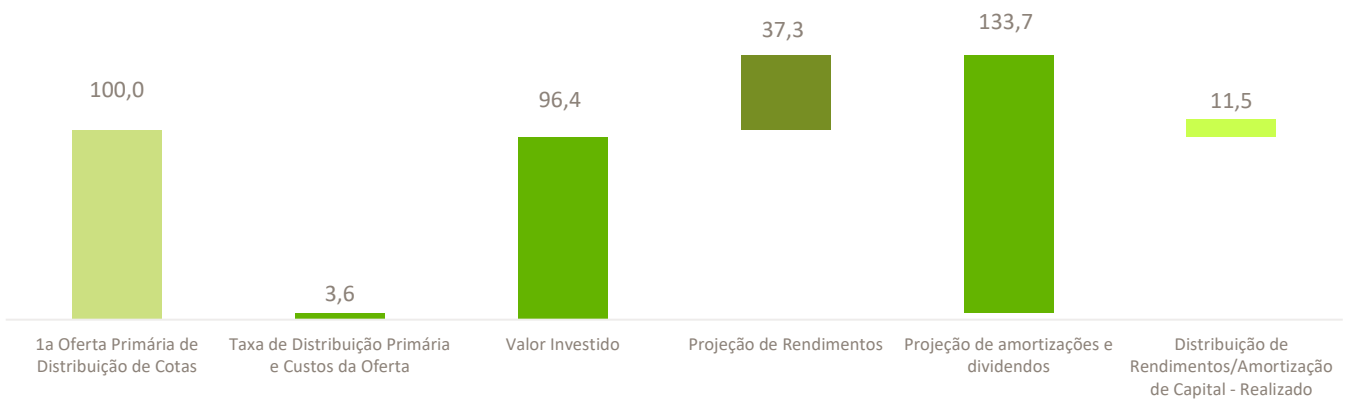
Estimativa de amortização e dividendos a serem pagos até o encerramento do Fundo

A projeção de amortização e dividendos potencial do Fundo, abaixo apresentada, incorpora diversas premissas inerentes ao setor de incorporação imobiliária residencial e diretamente ligadas às expectativas de rentabilidade dos projetos, contemplando itens como preço e velocidade de vendas, concorrência, despesas, custo de obra e prazos dos projetos. Dado o estágio atual dos projetos, em que vários estão em obras e alguns ainda não foram lançados, o intervalo de variação do resultado futuro ainda é relevante.

Para cada projeto investido, são realizados cálculos de projeções de fluxo de caixa, considerando a participação de cada um deles na carteira do Fundo. Dessa forma, é estimado o resultado consolidado do portfólio. O valor projetado disponibilizado abaixo corresponde à melhor estimativa, nessa data, dos valores de amortização e dividendos a serem distribuídos para cada cota ao longo do prazo remanescente do RBIR11.

O valor estimado apresentado tem como base a utilização (i) dos valores comprometidos e os já integralizados no Fundo; (ii) dos valores já alocados nos projetos, (iii) do valor de caixa livre; (iv) da projeção de rendimentos (lucro imobiliário); (v) da projeção e provisionamento realizado para despesas do Fundo e portfólio; e (vi) da projeção de distribuição de rendimentos.

Análise e Projeção Financeira RBIR11 (R\$ /cota)



Fonte: RB ASSET

Observação: Essa análise leva em conta projeções que são revistas mensalmente, podendo variar (para mais ou para menos) a cada mês. Ademais, esta análise leva em conta projeções e por isso expectativas, que podem variar significativamente em função do resultado efetivo de cada projeto. Todo o valor incorrido já considera a inflação, sendo que o valor a incorrer ainda será considerado à inflação de acordo com a data de cálculo, pois não há projeção de inflação futura.

Com a evolução do portfólio de projetos do fundo chegando a uma etapa onde a grande maioria dos projetos encontram-se em fase de construção, é normal que essa fase seja marcada por uma maior retenção de valores nas SPEs para manutenção de risco da flutuação dos custos de construção, sendo seguida pela etapa de pagamento dos financiamentos à produção e entrega dos empreendimentos, onde há uma grande parcela de retorno e resultado dos empreendimentos, consequentemente uma maior parcela de retorno de amortizações e dividendos para o cotista.

As fases dos projetos podem ser melhores exemplificadas no anexo 1 desse relatório.

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

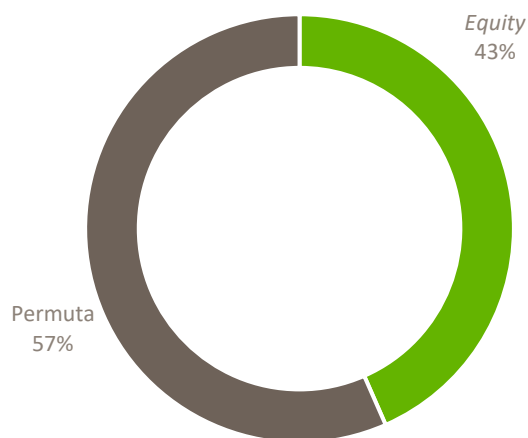
ri@rbasset.com
 ger2.fundos@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES, OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Abertura por Modalidade de Investimento

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



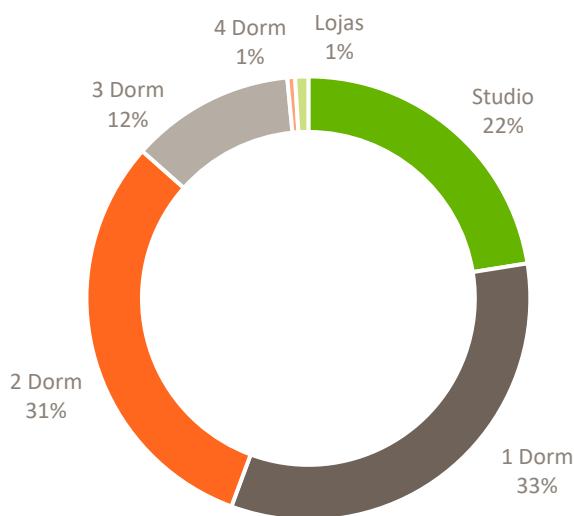
Tipologia das Unidades Residenciais

| Tipologia ⁽¹⁾ | VGv Potencial: nov/24 |
|--------------------------|------------------------|
| Studio | R\$ 272,53 MM |
| 1 Dorm | R\$ 402,12 MM |
| 2 Dorm | R\$ 374,77 MM |
| 3 Dorm | R\$ 144,64 MM |
| 4 Dorm | R\$ 6,83 MM |
| Lojas | R\$ 11,62 MM |
| Total: | R\$ 1.212,53 MM |

Fonte: RB ASSET

Notas:

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



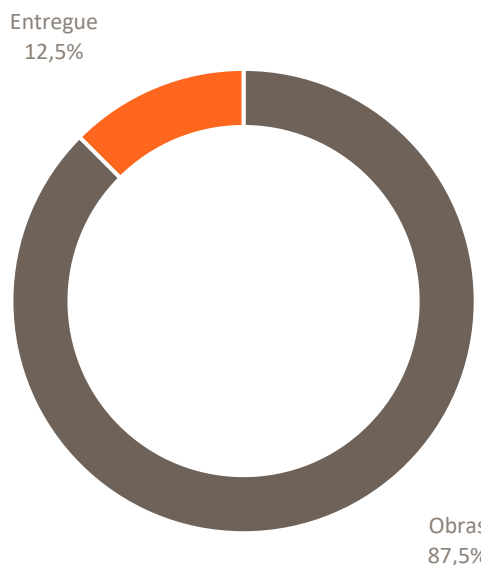
Abertura da Evolução dos Projetos

| Período Evolutivo | nov/24 |
|-------------------|---------------|
| Em Aprovação | 0% |
| Aprovado | 0% |
| Lançamento | 0% |
| Obras | 87,50% |
| Entregue | 12,50% |
| Total: | 100,0% |

Fonte: RB ASSET

Notas:

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



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

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



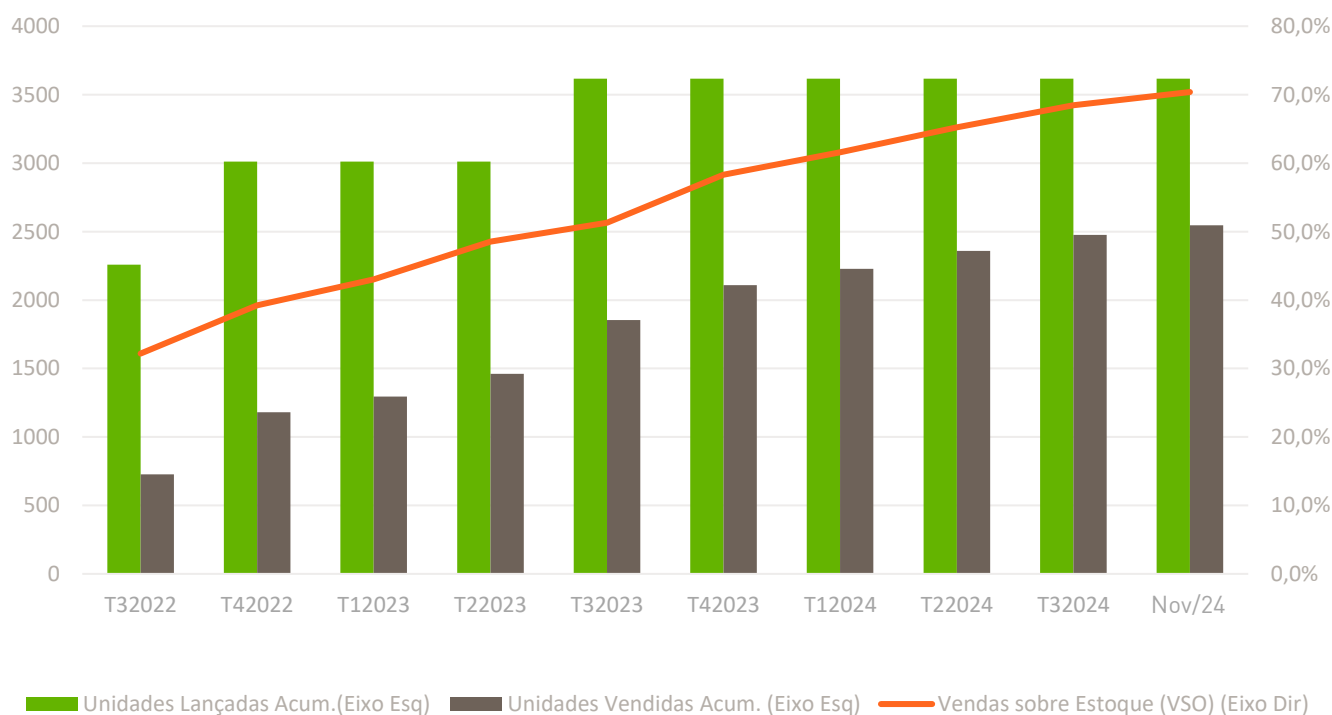
Abertura Evolutiva de Estoque x Vendas e Estágio de Obra

A tabela e o gráfico abaixo apresentam os lançamentos e a performance de vendas dos projetos do Fundo. Do total de unidades lançadas, temos 2.545 unidades, ou 70,4% já foram comercializadas.

Em novembro de 2024, o volume de vendas foi de 0,64% do volume já lançado. Em relação aos próximos meses, nossa expectativa é que os cronogramas estipulados sejam alcançados. Além disso, continuaremos a trabalhar de forma diligente e próxima aos incorporadores, visando alcançar o máximo desempenho para cada um dos projetos lançados.

Vale acrescentar que à medida em que as obras avançam, tem-se melhor visibilidade em relação aos empreendimentos, auxiliando também na tomada de decisão na compra do imóvel.

| Estoque x Vendas | T42022 | T12023 | T22023 | T32023 | T42023 | T12024 | T22024 | T32024 | Nov/24 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Unidades Lançadas Acum. (Eixo Esq) | 3012 | 3012 | 3012 | 3616 | 3616 | 3616 | 3616 | 3616 | 3616 |
| Unidades Vendidas Acum. (Eixo Esq) | 1181 | 1296 | 1462 | 1854 | 2108 | 2227 | 2358 | 2476 | 2545 |
| Vendas sobre Estoque (VSO) (Eixo Dir) | 39,2% | 43,0% | 48,5% | 51,3% | 58,3% | 61,6% | 65,2% | 68,5% | 70,4% |



Fonte: RB ASSET

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

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

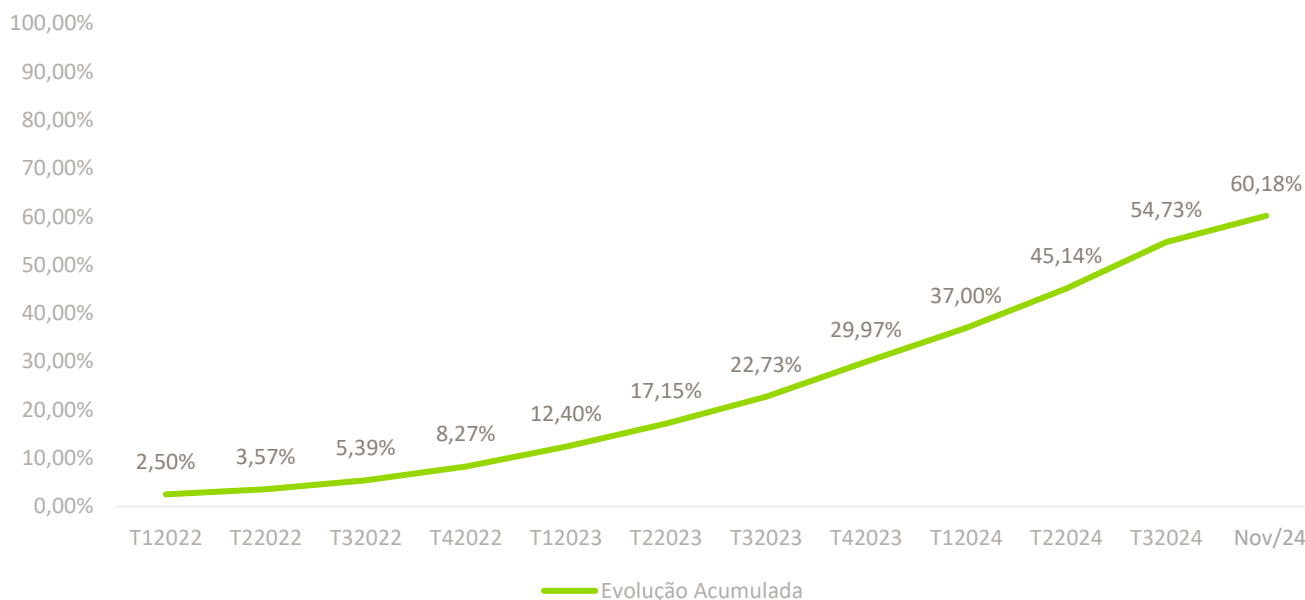
ri@rbasset.com
 ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.



Abertura da Curva de Obras

| Curva de Obras ⁽¹⁾ | T42022 | T12023 | T22023 | T32023 | T42023 | T12024 | T22024 | T32024 | Nov/24 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Evolução Trimestral | 2,88% | 4,14% | 4,75% | 5,58% | 7,24% | 7,03% | 8,14% | 9,60% | 5,45% |
| Evolução Acumulada | 8,27% | 12,40% | 17,15% | 22,73% | 29,97% | 37,00% | 45,14% | 54,73% | 60,18% |



Quanto às obras, atualmente estamos conduzindo 14 projetos em construção, sendo que 2 foram finalizados (Brook by You e OY Campo Belo). De maneira geral, o progresso físico das obras está em conformidade com o cronograma inicialmente estabelecido.

Mapa dos Projetos



PROJETOS DO FUNDO



- 1 BROOK BY YOU, INC
- 2 OY CAMPO BELO
- 3 ÁRI BUTANTÃ
- 4 LED VILA MADALENA
- 5 BROOKLIN 90
- 6 RARO PERDIZES
- 7 V3RSO JARDINS
- 8 ÁSTERI
- 9 AURORA
- 10 SIGNATUR
- 11 CLUBLINE SÃO JUDAS
- 12 VISTA PARK
- 13 NEX ONE TEODORO
- 14 NEX ONE NHAMBIQUARAS
- 15 DA VINCI
- 16 JURUPIS

ESTAÇÕES



- A CIDADE JARDIM (CPTM)
- B VILA OLIMPIA (CPTM)
- C VILA MADALENA (METRÔ)
- D CLINICAS (METRÔ)
- E CAMPO BELO (METRÔ)
- F BROOKLIN (METRÔ)
- G EUCALIPTOS (METRÔ)
- H BUTANTÃ (METRÔ)
- I PRAÇA DA ÁRVORE (METRÔ)
- J SAÚDE (METRÔ)

SHOPPINGS



- E SHOPPING JK
- F SHOPPING HIGIENOPÓLIS
- G SHOPPING MORUMBI

PARQUE



- P PARQUE IBIRAPUERA

AEROPORTO



- A AEROP. DE CONGONHAS

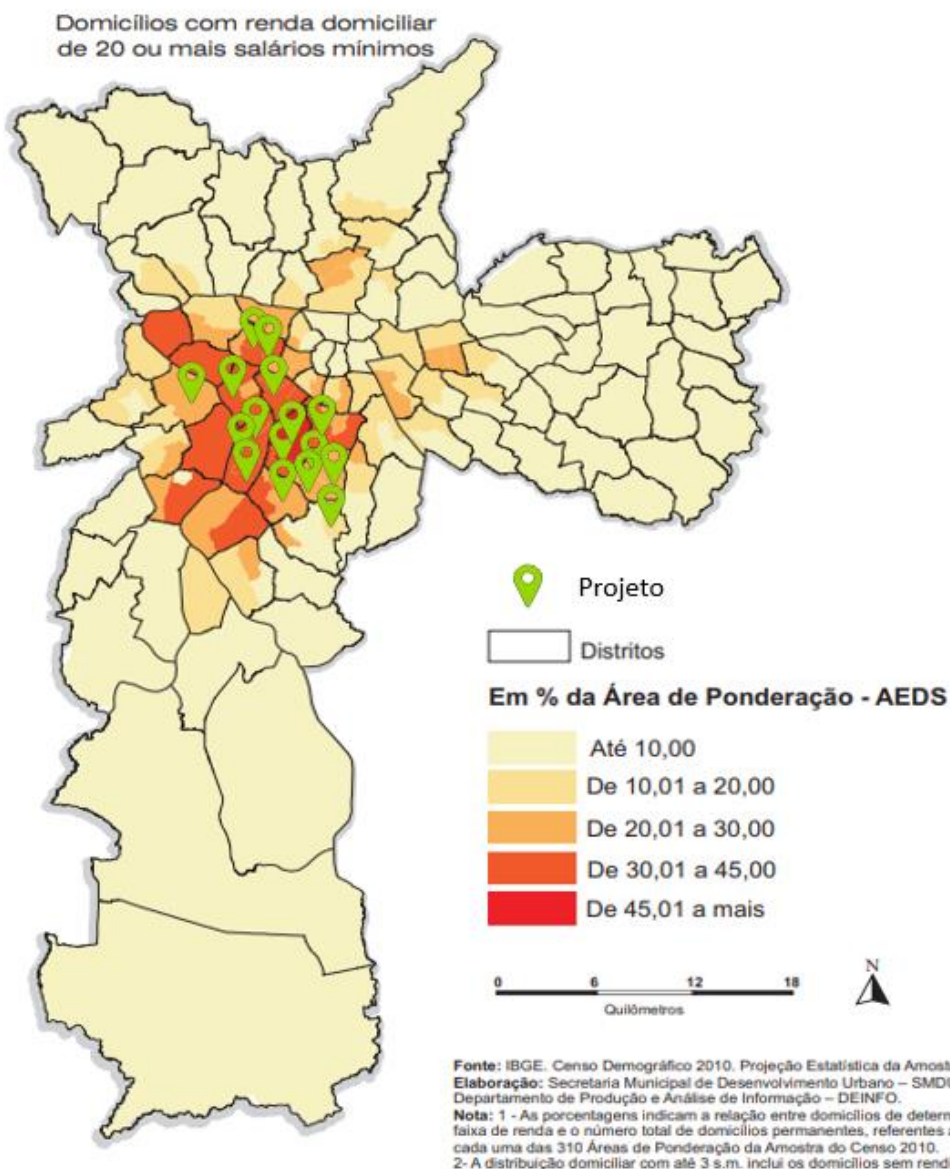
RB Asset
 Administrador: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbasset.com
 ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.



Conforme mencionado anteriormente, dadas as características de longo prazo do setor, uma das principais premissas da tese de investimento do Fundo é a diversificação de portfólio como estratégia defensiva e mitigadora de risco. Nesse sentido, é importante ressaltar que, embora os projetos estejam distribuídos em 12 bairros, os mesmos estão concentrados em 10 distritos da cidade de São Paulo (ver mapa abaixo) com níveis elevados de renda domiciliar: Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Moema, Perdizes, Pinheiros, Saúde e Vila Mariana. São regiões consolidadas, amplamente amparadas por rede de serviços e comércios próximos, bem como importantes vias de acesso. A localização de um projeto imobiliário é um dos principais atributos para o produto e tem grande diferencial na tomada de decisão dos compradores. A presença em regiões nobres e *premium* da cidade de São Paulo permite ao Fundo, através do portfólio constituído, garantir posição de destaque no mercado imobiliário, ao mesmo tempo que marca presença em bairros valorizados, com potencial de ganho de preço e público residente de renda elevada.



Fonte: MAPA_DomicilioFaixaRenda_2010.cdr (prefeitura.sp.gov.br)

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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.



| | |
|---|---|
| Razão Social | RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII |
| CNPJ | 31.161.410/0001-48 |
| Código de Negociação (Ticker) | RBIR11 |
| Código ISIN | BRRBIRCTF007 |
| Início do Fundo | 20/02/2020 ¹ |
| Gestor | RB ASSET MANAGEMENT LTDA |
| Administrador / Escriturador / Custodiante | Oliveira Trust DTVM S.A. |
| Auditor | GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES |
| Taxa de Administração | 2,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo |
| Taxa de Performance | 20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base (8% + INCC acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração) |
| Prazo do Fundo | 72 meses |
| Constituição do Fundo | Fundo Fechado |
| Público Alvo | Investidores em Geral |
| Negociação das Cotas | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão |
| Encerramento do Exercício Social | 30/jun |
| Classificação Autorregulação | Mandato: Desenvolvimento Residencial Para Venda Segmento de Atuação: Incorporação Residencial Tipo de Atuação: Ativa |

Informações Gerais do Fundo

¹ Vale ressaltar que a data de out/2019, apresentada em relatórios anteriores, corresponde à data de aprovação da Oferta do Fundo pelo Administrador.

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

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

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.



Anexo 1 - Fluxo de Caixa Padrão de Projetos

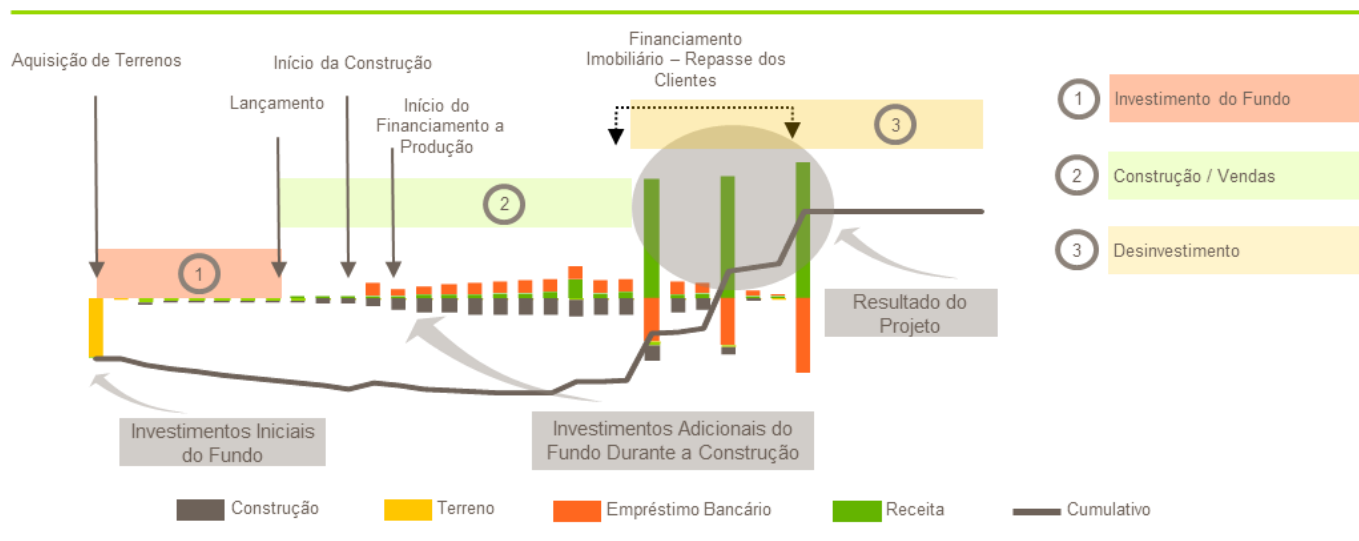
Os projetos imobiliários de desenvolvimento residencial, em geral, apresentam um ciclo de investimento e desinvestimento próprio, refletindo uma dinâmica específica de receitas (conforme Figura 1 abaixo). As vendas das unidades se iniciam no lançamento do projeto, quando há o lançamento comercial, com stand de vendas no local e ações de marketing específicas, e continuam ao longo do desenvolvimento do empreendimento. De forma geral, os contratos de venda firmados com os clientes-compradores de unidades estabelecem uma curva de pagamentos com sinal, parcelas mensais e uma parcela maior contra entrega mediante liberação do financiamento imobiliário.

A fase intermediária, via de regra, concentra a maior exposição financeira de um projeto. Nessa fase, na maioria das vezes, o terreno já foi quitado ou parcela relevante já foi desembolsada na aquisição do(s) imóvel(is) e o projeto começa a incorrer no custo de construção inicial, porém as receitas ainda estão na fase inicial de recebimento. Após o início de obra e após atingimento de certos parâmetros pré-estabelecidos acontece o início das liberações financeiras do chamado Plano Empresário ou Financiamento à Produção, instrumento firmado junto à uma instituição financeira, na modalidade de empréstimo para custeio das obras. Esse mecanismo é amplamente utilizado no mercado.

Por fim, na fase final, as vendas das unidades tendem a se intensificar, dado o estágio avançado de obra e menor risco de entrega, tendo por consequência um fluxo de caixa positivo acumulado, gerado pela “entrega das chaves” e consequente quitação dos saldos de compra das unidades pelos compradores.

Vale observar, conforme ilustra o fluxo de caixa típico de um projeto residencial em desenvolvimento, que o seu ciclo é longo, e que, portanto, é importante que os investidores entendam a dinâmica do fluxo de caixa desses projetos e possuam um horizonte de investimento de longo prazo. Como acontece em qualquer projeto imobiliário em desenvolvimento, é importante compreender que certos riscos e incertezas são inerentes a essa classe de ativo, estando sujeitos a eventos como atrasos nas aprovações de projetos junto a Prefeitura de São Paulo, atrasos de obra, aumento de custos de construção, variações na velocidade de vendas das unidades, variações nos preços de vendas das unidades, dentre outros.

Figura 1 – Etapas do Ciclo de Desenvolvimento Imobiliário Residencial



Fonte: RB ASSET

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

ri@rbasset.com
ger2.fundoss@oliveiratrust.com.br;

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.

