



RB CAPITAL

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**



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

RELATÓRIO AO INVESTIDOR

Abril - 2020

Informações Gerais do Fundo

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

* **Remuneração Base:** O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis) sobre o Preço de Integralização das Cotas, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação, 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.

**RB
IR11**

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.

Destaques



Primeiro Projeto (Zona Sul de São Paulo) em estágio avançado
Obs: Projeto em fase de diligência

Comentário do Gestor

Breve Panorama Macroeconômico - De 2019 para cá

O ano de 2019 foi marcado por alta expressiva nos mercados brasileiros, incluindo o mercado imobiliário. Sendo assim, entramos no ano de 2020 e permanecemos, ao longo dos meses de janeiro e até a primeira metade de fevereiro com a mesma perspectiva favorável para o segmento, apesar das turbulências geradas pelos conflitos entre Estados Unidos e Irã, e também pelas notícias que haviam até aquele momento sobre o surto do Coronavírus na China.

Todavia, desde principalmente o final do mês de fevereiro de 2020, a crise desencadeada pelo Coronavírus fez com que os mercados entrassem em ambiente de elevada volatilidade, incerteza e aversão a risco. Em 11/03 de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou pandemia de Covid-19. Por conta deste elevado grau de incertezas até aquele momento, o mês de março foi marcado por grande desvalorização dos principais ativos globais. No Brasil não foi diferente, com o índice Ibovespa caindo cerca de 30% e o Dólar apresentando valorização próxima de 20% em relação ao Real.

Ao longo do mês de março o tempo de confinamento que seria determinado em cada país ainda estava bastante incerto. Não era possível estabelecer, até ali, premissas exatas de comportamento das respectivas curvas de evolução do contágio e do tempo em que os sistemas de saúde levariam para estarem prontos para receberem de forma adequada aqueles com os sintomas mais graves da doença.

Todavia, após março, o mês de abril foi marcado pela recuperação dos ativos globais. Essa recuperação veio em resposta aos estímulos significativos adotados pelos Governos e Bancos Centrais ao redor do mundo e também por conta de uma perspectiva menos incerta sobre a retomada gradual das atividades, principalmente em alguns países desenvolvidos.

No Brasil continuamos, em abril, com um cenário de aumento de casos de vítimas do Coronavírus. Nesse sentido, destacamos que a visibilidade sobre a magnitude dos efeitos da crise, assim como a velocidade da retomada das atividades seguem limitadas localmente.

Os indicadores locais já apontam para um forte declínio da atividade econômica. Segundo o último relatório Focus de abril, do Banco Central, o consenso do mercado estima a queda do PIB desse ano em -3,76%, marcando a décima segunda semana consecutiva de redução das projeções. A continuidade no avanço de casos de COVID-19 no Brasil e consequente extensão do período de isolamento social nas regiões mais afetadas pressionam ainda mais o cenário para a atividade do País, intensificando os efeitos de retração econômica, como por exemplo, os aumentos significativos na taxa de desemprego do País.

Em resposta, o Governo Brasileiro vem costurando um pacote de medidas de combate à pandemia para amenizar a extensão da recessão. O pacote total soma até agora, aproximadamente R\$ 2,1 trilhões sendo que:

(i) pelo lado da Política Fiscal, R\$ 611 bilhões, sendo R\$ 369 bilhões com impacto fiscal (manutenção de empregos, auxílio para Estados e Municípios, proteção dos mais vulneráveis) e R\$ 242 bilhões sem impacto fiscal (adiantamento de despesas e postergação de receita);

(ii) pelo lado da Política monetária os incentivos podem chegar no valor total de R\$ 1,5 trilhão, incluindo a ajuda dos bancos públicos (BNDES, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal).

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.

Do ponto de vista econômico e olhando para o longo prazo, seguimos atentos ao comportamento da dívida de longo prazo do Brasil em relação ao PIB, bem como a outros indicadores relevantes para nossa atuação.

As seguidas revisões para baixo nas expectativas de inflação e de crescimento aumentam as apostas de cortes adicionais na taxa básica de juros nas próximas reuniões. Sendo assim, a expectativa é de que o BC promova mais um corte adicional na próxima reunião.

Mercado Imobiliário Residencial

Momento e tendências para o setor.

A última pesquisa do mercado imobiliário de São Paulo, realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), tem como data base o fechamento de fevereiro de 2020. Foi apurado que nos últimos 12 meses o acumulado de unidades vendidas na Capital foi de 46.863, aumento de 53.2% em relação ao mesmo período anterior. O indicador Vendas sobre Ofertas mensal (VSO) registrou 10,5%, superior ao mês anterior (6,7%), e o Valor Geral de Vendas (VGV) totalizou R\$1,68 bilhão (+78% YoY). Ainda conforme relatório, houve lançamento de 2.184 unidades residenciais em fevereiro de 2020, ante 870 unidades lançadas em fevereiro de 2019 (+151% YoY).

Em função dos efeitos do Coronavírus, em março os stands de vendas foram fechados. Desde então, novos lançamentos não foram registrados na cidade. Contudo, os incorporadores e empresas de corretagem se organizaram com medidas para continuarem suas atividades durante o período de isolamento social. Neste sentido, já começamos a verificar algumas tendências para o setor.

Em primeiro lugar, de forma inovadora, destacamos que muitas incorporadoras passaram a utilizar ferramentas online como tour virtual de decorados para acessarem o público durante as medidas de isolamento. Isso significa que os clientes podem acessar, diretamente de seus computadores, mapas e simulações 3D dos apartamentos prontos. Nossa percepção é que esta dinâmica tem funcionado bem e a experiência do cliente tem sido adequada. 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 têm atuado como catalisadores de uma redução na burocracia das transações imobiliárias.

Por fim, percebemos 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.

Panorama geral e últimos dados

Devido à necessidade de capital intensivo da indústria de construção civil (exposição de caixa concentrada no início do ciclo de desenvolvimento imobiliário), seguimos monitorando o consumo de caixa pelas incorporadoras e a estrutura de capital dos projetos em desenvolvimento.

Nosso viés é atualmente positivo dado 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 nos, Crédito) no Mercado de Capitais. Ou seja, entraram nessa crise em uma situação bem diferente da crise vivida entre 2014 e 2017 ainda mais

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.

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.

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

Já os canteiros de obras (em São Paulo) continuam suas atividades atendendo as determinações e recomendações dos órgãos públicos. Acreditamos que, a princípio, os prazos de entrega devem ser cumpridos de forma geral.

Fundo Residencial IV:

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

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

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

Consideramos que o fato de termos, neste momento, liquidez para realizar investimentos, nos coloca em uma posição privilegiada, dado que vivemos um momento menos competitivo do ponto de vista de alternativas de financiamento e capitalização disponíveis para os incorporadores, no geral.

De forma prática, seguimos analisando um número relevante de oportunidades que consideramos significativamente atrativas para o Fundo, junto à uma série de parceiros incorporadores. Muitas análises que fizemos no início do ano estão passando por um processo de renegociação comercial com o intuito de ficarem mais atrativas para o Fundo, dado novo panorama macroeconômico.

Dentre estes projetos em análise, o Fundo possui um primeiro investimento na modalidade Equity em estágio avançado de negociações, mas ainda não formalmente assinado. O projeto está localizado na zona sul de São Paulo e possui Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$163 milhões. Possui localização privilegiada, próximo à estação de metrô e importantes avenidas da região. Atualmente, o projeto está em fase de diligência.

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

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

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



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

Histórico de Integralizações

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII, encerrada em 21 de Fevereiro de 2019 totalizou a captação de 1.528.615 cotas, no valor de R\$ 100,0 por cota, incluindo custos, resultando em um volume financeiro de R\$ 152.861.500,0. Os valores foram integralizados, em sua totalidade, no mesmo dia do encerramento da oferta.

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

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

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

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Histórico de Distribuições de Rendimentos e Amortizações

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

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

Por conta desta dinâmica, é natural que durante os dois primeiros anos o Fundo não realize distribuições de rendimentos ou amortizações aos cotistas (1). Logo após estes período, as distribuições podem começar, ainda que de forma pontual. Todavia, de forma geral estas distribuições tendem a ficar mais concentradas ao final, quando as operações já passaram do estágio de maturação.

O Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FII teve início em Fevereiro de 2020. Até a presente data, não foram realizadas distribuições aos cotistas.

(1): Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos e amortizações distribuídos pelo Fundo ao Cotista Pessoa Física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

| Período | Amortizações | Rendimentos | Amortizações + Rendimentos | Amortização Acumulada |
|--------------|--------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| fev-20 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| mar-20 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| abr-20 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Total | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |

Fonte: RB CAPITAL ASSET

Contatos Úteis:

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

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

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



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

Valor Patrimonial Projetado do Fundo

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

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

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

| Composição do Valor Patrimonial Projetado | Abr-20 |
|--|--------------------------|
| (A) Valores já integralizados em Projetos de Desenvolvimento | R\$ 0 |
| (B) Valores comprometidos para investimentos em Projetos de Desenvolvimento <i>Obs: valores atualmente em caixa no Fundo, mas com destino já definido</i> | R\$ 0 |
| (C) Total alocado (A+B) | R\$ 0 |
| (D) Valor em caixa livre <i>Obs: valores disponíveis para investimentos + represamentos de despesas + lucro de aplicações financeira</i> | R\$ 148.008.648,8 |
| (E) Projeção de Rendimentos dos Projetos de Desenvolvimento (Lucro Imobiliário) | R\$ 0 |
| (F) Total alocado + Valores em Caixa + Projeção de Rendimentos (C+D+E) | R\$ 148.008.648,8 |
| (I) Número de Cotas do Fundo | 1.528.615 |
| (J) PROJEÇÃO VALOR COTA (R\$) (F/I) | R\$ 96,8 |

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 | Abr-20 |
|---|--------------------------|
| Valor da Cota Patrimonial de Fechamento | R\$ 96,8 |
| Quantidade de Cotas do Fundo | 1.528.615 |
| Valor Patrimonial Total | R\$ 148.008.648,8 |

Fonte: Oliveira Trust

Contatos Úteis:

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

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

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



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