

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. –**

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) à 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) à 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Aplicações interfinanceiras de liquidez

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – Ativos financeiros de natureza não imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: Em 30 de junho de 2020 o Fundo possuía o montante de R\$ 104.269 mil, o equivalente a 70,54% do seu Patrimônio Líquido investido em operações compromissadas lastreadas por Letras do Tesouro Nacional (LTN). Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência desse ativo como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo da totalidade dos ativos com base nos contratos; **(iii)** verificação da existência da totalidade dos ativos com base na verificação da custódia; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em Letras de Crédito Imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Ativos de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o Investimento em ativos imobiliários, os quais são representados com Letras de Crédito Imobiliário mensurados ao Custo Amortizado. Em 30 de junho de 2020 possuía o montante de R\$ 43.740 mil, o equivalente a 29,59% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização e a existência desse ativo como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo da totalidade dos ativos; **(iii)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 Brasil, Bolsa, Balcão); e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

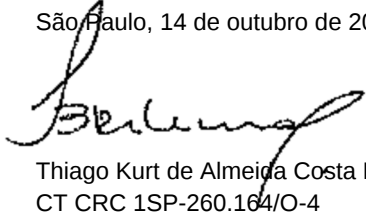
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de outubro de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
CNPJ nº 31.161.410/0001-48
Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020

(Valores em milhares de reais)

	Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020	
Nota	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo		
Circulante	148.117	100,20%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	104.377	70,61%
Disponibilidade	108	0,07%
Conta banco movimento	108	0,07%
Operações compromissadas	104.269	70,54%
Letras do tesouro nacional	104.269	70,54%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	43.740	29,59%
Letras de crédito imobiliário	43.740	29,59%
Total do ativo	148.117	100,20%
Passivo		
Circulante	294	0,20%
Valores a pagar	294	0,20%
Auditoria	18	0,01%
Taxa de administração	274	0,19%
Taxa CETIP/SELIC	2	0,00%
Total passivo	294	0,20%
Patrimônio líquido	147.823	100,00%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(5.442)	(3,68%)
Cotas integralizadas - PJ	152.862	103,41%
Reserva de Lucros	403	0,27%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	148.117	100,20%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
 CNPJ nº 31.161.410/0001-48
 Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
 CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados do Exercício

Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020
Composição do resultado do período		
Letras de certificado imobiliário - LCI		239
Letras de crédito imobiliário		239
Outros ativos financeiros		1.453
Rendas com aplicações em operações compromissadas		1.453
LTN - Letras do Tesouro Nacional		1.453
Total das Receitas		1.692
Demais Despesas		
Outras receitas/despesas		(1.289)
Taxa de Administração		(834)
Tributos		(327)
Advogados		(73)
Outras despesas operacionais		(55)
Total do resultado do período		403
		403
As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.		0

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**CNPJ nº 31.161.410/0001-48****Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****CNPJ nº 36.113.876/0001-91****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020**

(Valores em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos Diretamente Relacionados à Emissão	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 20 de fevereiro de 2020	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de Cotas no Período	152.862	-	-	-	152.862
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	-	(5.442)	-	-	(5.442)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	403	403
Constituição de reserva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403</u>	<u>(403)</u>	<u>-</u>
Em 30 de junho de 2020	<u>152.862</u>	<u>(5.442)</u>	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>147.823</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -
CNPJ nº 31.161.410/0001-48**

**Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
CNPJ nº 36.113.876/0001-91**

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020

(Valores em milhares de reais)

	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de cotas de operações compromissadas	1.126
Aquisição de Letra de Crédito Imobiliário	(43.501)
Pagamento de taxa de administração	(348)
Pagamento de taxa de gestão	(106)
Pagamento de consultoria	(106)
Pagamento de despesas jurídicas	(73)
Pagamento Bolsa de Valores	(9)
Pagamento CETIP/SELIC	(9)
Pagamento ANBIMA	(7)
Pagamento Taxa CVM	(6)
Demais recebimentos e pagamentos	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	(43.043)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	152.862
Custos relacionados a emissão de cotas	(5.442)
Caixa líquido das atividades de financiamento	147.420
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	104.377
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	104.377
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	104.377

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O prazo do fundo é o prazo de duração, de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do fundo conforme definido no regulamento.

O fundo é destinado aos investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo em ativos imobiliários. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

O investimento no fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

As aplicações realizadas no fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do custodiante, dos agentes de controladoria, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), do consultor imobiliário, do comitê de investimentos, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Regulamento do Fundo no Capítulo XIX.

O objetivo do fundo é gerar retorno aos cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em ativos.

A carteira do fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 14 de outubro de 2020.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R\$ 104.377.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas Letras do Tesouro Nacional – LTN.

Ativos financeiros mensurados ao Custo Amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos Letras de Crédito Imobiliário – LCI.

e. **Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

f. **Provisão de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

30/06/2020

Valor de compra	104.269
Valor de revenda	104.277
Taxa da operação	0,01%
Qtde de dias (over)	1
Garantia	LTN

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.453 apropriados como rendimento das operações compromissadas demonstrado no resultado na rubrica “outros ativos financeiros”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Títulos privados – LCI

i. Letras de Crédito Imobiliário

O fundo possui duas Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Código	Compra	Vencimento	Quantidade	Rentabilidade	Taxa	Forma de pagamento	Custo Amortizado
ABC Brasil	20D00008235	01/04/2020	28/09/2020	29.000	DI	109%	Juros e principal no vencimento	R\$29.230
BTG Pactual	20F00689656	18/06/2020	15/12/2020	14.500	DI	103%	Juros e principal no vencimento	R\$14.510
TOTAL				43.500				R\$43.740

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de *compliance* e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

I. Riscos de crédito

Os Ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade dos ativos.

II. Riscos de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas.

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

III. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão ter dificuldades para vender suas cotas no mercado secundário.

Além disso, o fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Existem outros fatores de risco que o fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

8 Patrimônio Líquido

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de cotas, o subscritor assinará o respectivo instrumento de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta; receberá exemplar atualizado do regulamento; e deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no regulamento, no prospecto, quando aplicável, e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no fundo descritos no regulamento.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de cotas.

Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio líquido negativo do fundo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo, além do valor referente à integralização das cotas subscritas.

A oferta poderá ser encerrada pelo administrador, conforme orientação do gestor, em se verificando a subscrição de cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no ato da aprovação da emissão das cotas.

Em 20 de fevereiro de 2020, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de 1.528.615 (um milhão, quinhentas e vinte e oito mil, seiscentas e quinze) cotas da primeira emissão do fundo, ao preço unitário de R\$0,1 (cem reais), todas nominativas, escriturais, emitidas pelo fundo, registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“Cotas” e “Emissão”), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Oferta”, respectivamente), sendo que deste total (i) 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) cotas referem-se ao montante original da oferta; e (ii) 128.615 (cento e vinte e oito mil, seiscentas e quinze) cotas referem-se à emissão das cotas adicionais, perfazendo o montante total de R\$ 152.862.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Devido ao excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da oferta primária realizada, o administrador fez uso de sua faculdade prevista no §2º do Artigo 14 da Instrução CVM 400, distribuindo volume adicional de cotas correspondente a 128.615 (cento e vinte e oito mil, seiscentas e quinze) Cotas (“Cotas Adicionais”).

Durante o período de 20 de fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020, o Fundo subscreveu e integralizou 1.528.615 cotas no montante de R\$ 152.862.

(ii) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto a seguir e no Capítulo X do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota em cada data de apuração, ou seja, no 10º (décimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

O valor da amortização apurado na data de apuração será pago aos cotistas no 10º (décimo) dia útil posterior à data de apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 9.2 do regulamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas no dia de cada data de apuração.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo de duração do fundo ou quando da liquidação do fundo, todas as cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das cotas, as cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no artigo 12.5 do regulamento.

Durante o período de 20 de fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020, não houve amortização de cotas.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iii) Resgate

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de cotas, salvo ao final do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XII do regulamento.

Durante o período de 20 de fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020, não houve resgate de cotas.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

30/06/2020	
Data	Preço Fechamento
28/02/2020	96,74
31/03/2020	96,81
30/04/2020	96,83
29/05/2020	96,98
30/06/2020	96,70

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	30.06.2020
Resultado contábil	403
(-) Exclusões das receitas não transitadas no caixa	(348)
(-) Exclusões das despesas não transitadas no caixa	(4.794)
Resultado conforme regime de caixa	(4.739)
Total de rendimentos distribuídos no exercício (*)	-
Percentual distribuído	0,00%

(*) Durante o período de 20 de fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020, o fundo não apurou resultado positivo conforme regime de caixa e, por isto, não houve distribuição de dividendos.

(vi) Evolução e rentabilidade

Período	Valor da Cota	Rentabilidade (%)
De 20 de Fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de Junho de 2020	R\$ 96,703366	-3,2966

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	RB Capital Realty Ltda.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	30/06/2020	
	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas		
Taxa de Administração	622	0,42%
Tributos	327	0,22%
Consultoria	106	0,07%
Taxa de Gestão	106	0,07%
Advogados	73	0,05%
Auditoria Externa	18	0,01%
CETIP/SELIC	11	0,01%
Bolsa de Valores	9	0,01%
Taxa de Fiscalização CVM	6	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%
Outras despesas operacionais	5	0,00%
Total	1.289	0,86%
Patrimônio líquido médio	148.062	

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do Administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11,5 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

O Administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração limitada a R\$ 3 (três mil reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral será devida ao Administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$0,6 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos cotistas.

Os valores pagos a título de remuneração do Administrador serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 do regulamento

ii. Taxa de performance

Além da remuneração do gestor, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao gestor, em valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor que exceder a remuneração base, a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) dias úteis após a realização de cada amortização de cotas; ou (ii) na data de liquidação do fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) observado o disposto no artigo 11.7.1 do regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

Para fins do disposto no inciso (i) do artigo 11.7 do regulamento, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do fundo, deverão ser atualizados pela remuneração base, desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida ao gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do gestor, o gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos ativos-alvo que façam parte do Patrimônio Líquido do fundo e que tenham sido adquiridos pelo fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os ativos-alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da 48ª amortização de cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

No período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, não houve despesa com taxa de performance.

iii. Custodiante

A remuneração do Custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O valor mínimo da remuneração do Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$3 (três mil reais) mensais.

Sem prejuízo do disposto no artigo 11.4.1 do Regulamento, a remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$0,45 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada (a) Participação Societária, ou (b) outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou R\$0,05 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$ 2 (dois mil reais).

Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo fundo, na forma de encargos conforme o artigo 15.1 do Regulamento.

iv. Controladoria

A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos ativos do fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 do Regulamento.

v. Gestor e Consultor Imobiliário

A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços descritos no Regulamento, corresponderá a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Agente de Controladoria e do Custodiante, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

Excepcionalmente, nos 12 (doze) primeiros meses de duração do fundo, a remuneração devida ao Gestor e ao Consultor Imobiliário será equivalente a apenas 50% (cinquenta por cento) do montante descrito no item 11.5 acima, sendo o excedente revertido ao Fundo.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

11 Atos societários

Durante o período de 20 de fevereiro de 2020 a 30 de junho de 2020, não houve atos societários ou quaisquer alterações.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- iv. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- v. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- vi. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

Fundo RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 31.161.410/0001-48

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 20 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

17 Eventos subsequentes

Foi lavrada escritura de aquisição de 09 lotes para futura incorporação imobiliária no bairro do Brooklin, na Zona Sul da Cidade de São Paulo, SP.

A aquisição foi feita, pelo Fundo, em 31 de julho de 2020, por meio de participação de sua holding, RB CAPITAL RESIDENCIAL IV HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (“Holding”), na Sociedade de Propósito Específico RB Commercial Properties 58 (“SPE”), proprietária do terreno e cuja Holding detém 45% de seu capital social.

Em 20 de agosto de 2020, foi celebrada a aquisição de participação societária em Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) para futura incorporação imobiliária no bairro do Campo Belo, na Zona Sul da Cidade de São Paulo, SP.

A aquisição foi feita, pelo Fundo, por meio de participação de sua holding, RB CAPITAL RESIDENCIAL IV HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (“Holding”). O Investimento foi realizado via modalidade de Equity, (sociedade).

18 Outras Informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020, como resultado desta pandemia, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17