



RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO
RESIDENCIAL III FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 19.249.989/0001-08)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3-7
Demonstrações do Balanço Patrimonial	8
Demonstrações do Resultado	9
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método direto	11
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	12-30

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e quotistas do

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

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 III Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, 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 da auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Investimento em Ações de Sociedades de propósito específico (SPE)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025, o Fundo concentrava seus investimentos em ações das sociedades de propósito específicos RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. e M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Sociedades Investidas"), as quais estavam mensuradas pelo método de equivalência patrimonial, perfazendo o montante de R\$ 87.163 mil, equivalente a 55,84% do seu Patrimônio Líquido. Por esse motivo, os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração e existência destas ações.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação da existência dos investimentos através do contrato social; (iii) recálculo da equivalência patrimonial com base no percentual de participação sobre as sociedades investidas; (iv) exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; (v) realizamos procedimentos adicionais que contemplam: (a) verificação do perfil de risco de investimento sobre as sociedades investidas, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira das sociedades investidas na data base da nossa auditoria; (b) avaliamos a razoabilidade dos investimentos sociedades investidas, bem como, validação da existência, valorização e evolução das obras dos projetos, por meio de testes substantivos; e (vi) 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 para reconhecimento do investimento em ações de sociedade de propósito específico e o resultado obtido nestes investimentos, no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

De acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício- Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício 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 para reconhecimento do investimento em ações de sociedade e o resultado obtido nestes investimentos, no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 19 de setembro de 2024, relatório de auditoria sem opinião modificada.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações Financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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 Administração 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

Responsabilidades 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.
- Obtivemos 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- 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 a 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 período 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, 22 de setembro de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<u>Circulante</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.747	5,60%	2.616	1,58%
Disponibilidade		2	0,00%	2	0,00%
Conta Banco Movimento		2	0,00%	2	0,00%
Operações compromissadas		8.745	5,60%	2.614	1,58%
Letras do Tesouro Nacional		8.745	5,60%	2.614	1,58%
Estoques	5.b	2.743	1,76%	-	0,00%
Imóveis acabados		2.743	1,76%	-	0,00%
Valores a receber		65.735	42,11%	14.350	8,69%
Redução de capital a receber	5.a	65.032	41,66%	14.350	8,69%
Contas a receber por venda de imóveis		703	0,45%	-	0,00%
Despesas antecipadas		20	0,01%	22	0,01%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		16	0,01%	17	0,01%
Adiantamentos concedidos		4	0,00%	4	0,00%
Depósito/bloqueio judicial		-	0,00%	1	0,00%
<u>Não circulante</u>					
Ações de companhias investidas	5.a	87.163	55,84%	150.328	91,06%
Ações de companhias fechadas		87.163	55,84%	150.328	91,06%
Total do ativo		164.408	105,32%	167.316	101,35%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Valores a pagar		8.323	5,33%	2.235	1,35%
Lucros a distribuir		7.415	4,75%	2.003	1,21%
Crava-Cotas		716	0,46%	-	0,00%
Consultoria		96	0,06%	-	0,00%
Taxa de Gestão		96	0,06%	-	0,00%
Taxa de administração		-	0,00%	208	0,13%
Auditoria externa		-	0,00%	24	0,01%
Total do passivo		8.323	5,33%	2.235	1,35%
Patrimônio líquido		156.085	99,99%	165.081	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		150.063	96,14%	158.064	95,75%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		9.030	5,79%	10.025	6,07%
Custos relacionados à emissão de cotas		(2.892)	-1,85%	(2.892)	-1,75%
Outros resultados abrangentes		(116)	-0,07%	(116)	-0,07%
Total do passivo e patrimônio líquido		164.408	105,32%	167.316	101,35%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras .

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Imóveis em estoque		385	-
Receita de venda de imóveis		703	-
Custo dos imóveis vendidos		(318)	-
Ações de companhias investidas		20.139	13.271
Resultado com equivalência patrimonial		20.139	13.271
Outros ativos financeiros		164	152
Resultado com operações compromissadas		212	205
Despesas tributárias		(48)	(53)
Reversão de provisões operacionais		210	-
Reversão de provisões		210	-
Despesas	10	(4.207)	(3.261)
Taxa de administração		(1.975)	(795)
Taxa de gestão		(827)	(1.143)
Crava cotas		(716)	-
Consultoria		(570)	(1.142)
Outras despesas operacionais		(119)	(181)
Resultado líquido do exercício		16.691	10.162
Quantidade de cotas		149.011	149.011
Resultado líquido por cota (em Reais)		112,01	68,20

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Outros resultados abrangentes</u>	<u>Lucro/prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2023	8	<u>164.589</u>	<u>(2.892)</u>	<u>(116)</u>	<u>10.433</u>	<u>172.014</u>
Amortização de principal		(6.525)	-	-	-	(6.525)
Amortização de rendimentos		-	-	-	(10.570)	(10.570)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	10.162	10.162
Em 30 de junho de 2024	8	<u>158.064</u>	<u>(2.892)</u>	<u>(116)</u>	<u>10.025</u>	<u>165.081</u>
Amortização de principal		(8.001)	-	-	-	(8.001)
Amortização de rendimentos		-	-	-	(17.686)	(17.686)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	16.691	16.691
Em 30 de junho de 2025	8	<u>150.063</u>	<u>(2.892)</u>	<u>(116)</u>	<u>9.030</u>	<u>156.085</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

(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

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	164	152
Taxa de administração	(1.975)	(810)
Taxa de Gestão	(731)	(1.143)
Consultoria	(475)	(1.142)
Despesas com imóveis	(28)	-
Outras despesas operacionais	(139)	(59)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.184)	(3.002)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de dividendos	20.988	13.301
Redução de capital de companhias fechadas	8.600	5.849
Caixa líquido das atividades de investimento	29.588	19.150
Lucros a distribuir	(20.273)	(16.379)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.273)	(16.379)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.131	(231)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.616	2.847
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.747	2.616
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.131	(231)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.249.989/0001-08
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), iniciou as atividades em 30 de abril de 2019, 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. Em 31 de março de 2025, ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas que deliberou a postergação do prazo de duração do Fundo pelo prazo adicional de até 2 (dois) anos, contado a partir de 30 de abril de 2025.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Instrução CVM nº 30/21.

Por se tratar de Fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a investidores qualificados nos termos do artigo 55 da instrução CVM nº 472/2008, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

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

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.

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 (“Gestora”). E a administração do Fundo é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (“Administradora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração destas 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 foi alterada pela CVM nº 184/23. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo já está adaptado a referida resolução.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 22 de setembro de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

c) Caixa e equivalentes 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 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

d) 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.

e) 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.

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos e passivos 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.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

g) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h) Outros ativos e passivos (circulantes 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).

i) Lucro/ (prejuízo) por cota

O lucro/ (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	2	2
Operações compromissadas (i)	8.745	2.614
Total	8.747	2.616

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Operações compromissadas

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

	2025	2024
Valor de compra	8.745	2.614
Valor de revenda	8.745	2.615
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,04
Quantidade de dias (over)	1	1

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Sociedade de propósito específico

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possui participação nas seguintes Sociedades de Propósitos Específicos (“SPEs”) mensuradas pelo método da equivalência patrimonial:

Empresa	Critério de avaliação	2025			2024		
		Quantidade de cotas	Participação societária	Valor do Investimento	Quantidade de cotas	Participação societária	Valor do Investimento
RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários (i)	Equivalência patrimonial	124.009.476	99,99%	85.111	134.999.999	99,99%	149.236
M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	Equivalência patrimonial	2.317.648	74,99%	2.052	2.317.378	74,99%	1.092
Total		126.327.124		87.163	137.317.377		150.328

- (i) A RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RB Holding III”), tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social: i. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais; e ii. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, Fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (*Holdings*).
- (ii) A M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (“M.A.R. Coimbra”), tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social a participação na empresa M.A.R. Trento Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto é a realização de um empreendimento, com destinação residencial, a ser levado a efeito por meio de uma incorporação imobiliária.

Os ativos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as decisões das investidas, utilizando-se, conforme apresentado no quadro abaixo, como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data base de 31 de maio de 2025 e 2024.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.249.989/0001-91
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Informações da movimentação do patrimônio líquido das investidas utilizadas para fins de equivalência patrimonial:

Investimento	PL Maio/2023	Dividendos (a)	Lucro/ (prejuízo)	PL Maio/2024	Dividendos (a)	Lucro/ (prejuízo)	Redução de capital	PL Maio/2025
RB Holding III	143.255	(8.100)	15.381	150.536	(14.300)	16.863	(10.000)	143.099
M.A.R. Coimbra	11.672	(7.400)	(2.816)	1.456	-	4.369	(3.089)	2.736

Os valores acima apresentados correspondem ao patrimônio líquido das investidas em maio de 2025, utilizados como base para o cálculo da equivalência patrimonial.

Adicionalmente, foram considerados no referido cálculo os seguintes eventos societários: (i) redução de capital da RB Holding III no montante de R\$ 50.000 deliberada por unanimidade e sem qualquer restrição pelos sócios em 01 de junho de 2025; e (ii) distribuição de dividendos no valor de R\$ 7.988 pela RB Holding III deliberada por unanimidade e sem qualquer restrição pelos sócios em 24 de junho de 2025.

A movimentação consolidada exercício, considerando a participação do Fundo sobre as investidas, está abaixo apresentada:

RB Holding III

	2025	2024
<i>Saldo inicial</i>	150.536	143.255
Dividendos (a)	(14.300)	(8.100)
Lucros/ (prejuízo)	16.863	15.382
Redução de capital (b)	(10.000)	-
PL considerado para MEP (Maio)	143.099	150.536
<i>Eventos societários após MEP</i>		
Redução de capital (b)	(50.000)	-
Distribuição de dividendos (a)	(7.988)	(1.300)
Total do investimento	85.111	149.236

M.A.R Coimbra

	2025	2024
<i>Saldo inicial</i>	1.092	8.752
Dividendos (a)	-	(5.549)
Lucros/ (prejuízo)	3.276	(2.111)
Redução de capital (b)	(2.316)	-
Total do investimento	2.052	1.092

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(a) Dividendos

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 26 de setembro de 2024, foi deliberado por unanimidade e sem quaisquer restrições a distribuição de lucros acumulados do exercício de 2023, conforme balancete de 31 de julho de 2024, no valor de R\$ 1.000 (um milhão de reais) às Sócias, na proporção de suas participações no capital social.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 30 de outubro de 2024, foi deliberado por unanimidade e sem quaisquer restrições a distribuição de lucros no valor total de R\$ 3.000 (três milhões de reais), sendo: R\$ 786 apurados no exercício de 2023, e distribuição antecipada de R\$ 2.214 referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2024. Os valores serão distribuídos de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da Sociedade, conforme balancete levantado em 31 de agosto de 2024.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 23 de dezembro de 2024, foi deliberado por unanimidade e sem quaisquer restrições, a distribuição antecipada de R\$ 2.000 (dois milhões de reais) como dividendos às sócias, de forma proporcional à participação de cada sócia na Sociedade referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2024, nos termos do balancete levantado em 30 de novembro de 2024.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 31 de janeiro de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a distribuição de lucros apurados no exercício de 2024, no valor de R\$ 4.000 (quatro milhões de reais), ao sócio RB Capital Desenvolvimento Residencial III – FII, conforme balancete levantado em 30 de novembro de 2024.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 27 de março de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a distribuição de lucros apurados no exercício de 2024, no valor de R\$ 3.000 (três milhões de reais), ao sócio RB Capital Desenvolvimento Residencial III – FII, conforme balancete levantado em 31 de janeiro de 2025.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 24 de junho de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a distribuição de lucros apurados no exercício de 2024, no valor de R\$ 7.988 (sete milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais), ao sócio RB Capital Desenvolvimento Residencial III – FII, conforme balancete levantado em 23 de junho de 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(b) Redução de Capital:

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, ocorreram as seguintes deliberações relacionadas a Redução de Capital (não ocorreram deliberações desta natureza no exercício findo em 30 de junho de 2024):

(i) Conforme 13ª Alteração ao Contrato Social da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 11 de dezembro de 2024, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a redução de capital no valor de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), proporcional à participação de cada sócia no capital da Sociedade, cabendo ao Fundo, o montante de R\$ 10.000.

(ii) Conforme 14ª Alteração ao Contrato Social da RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 01 de junho de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a redução de capital no valor de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), cabendo ao Fundo, o montante de R\$ 50.000.

(iii) Conforme 9ª Alteração ao Contrato Social da M.A.R Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, realizada em 01 de junho de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a redução de capital no valor de R\$ 3.089 (três milhões e oitenta e nove mil reais), cabendo ao Fundo, o montante de R\$ 2.316.

Após as deliberações acima, o montante da rubrica “Redução de Capital a Receber”, apresentou as seguintes movimentações.

Saldo em 30 de junho de 2024	14.350
(+) 13ª Alteração de capital	10.000
(+) 14ª Alteração de capital	50.000
(+) 9ª Alteração de capital	2.316
(-) Dação de imóveis – vide nota explicativa 5(b)	(3.034)
(-) Liquidações financeiras	(8.600)
Saldo em 30 de junho de 2025	65.032

(c) Estoque de imóveis acabados

(I) Descrição das características dos imóveis

O Fundo detém participação ativos imobiliários identificados como “Condomínio Vista Park”, localizado no município de São Paulo/SP Rua Dra. Neyde Aparecida Sollito, Nº 252 – Ibirapuera/SP. O empreendimento será composto por 1 (um) bloco, com 24 (vinte e quatro) pavimentos, totalizando 65 (sessenta e cinco) unidades autônomas, distribuídas em 3 (três) setores distintos: Loja, Estúdios e Residencial. A estrutura do edifício foi concebida com o objetivo de atender à demanda por unidades compactas e uso misto, otimizando o aproveitamento do terreno e proporcionando maior flexibilidade de ocupação.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.249.989/0001-91
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda, no exercício findo em 30 de junho de 2025, estão apresentadas abaixo:

Empreendimento	Matrícula	Unidade	Área Total (m²)	Estágio	Custo em 2025
Condomínio Vista Park	71.743	Studio - Nº 305 - 3º Pavimento	36,48	Acabado	132
Condomínio Vista Park	71.743	Studio - Nº 405 - 4º Pavimento	36,48	Acabado	132
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 702 - 7º Pavimento	73,48	Acabado	265
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 802 - 8º Pavimento	73,48	Acabado	265
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 902 - 9º Pavimento	73,48	Acabado	265
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1003 - 10º Pavimento	115,99	Acabado	418
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1101 - 11º Pavimento	88,32	Acabado	318
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1202 - 12º Pavimento	73,48	Acabado	265
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1403 - 14º Pavimento	115,99	Acabado	418
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1502 - 15º Pavimento	73,48	Acabado	265
Total					2.743

(ii) Movimentação dos imóveis

A movimentação dos estoques para o exercício findo em 30 de junho de 2025 está apresentada abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
(+) Aquisição de imóveis*	3.034
(-) Despesas com imóveis – Escritura	28
(-) Baixa de custo dos imóveis vendidos	(319)
Saldo em 30 de junho de 2025	2.743

(*) O Fundo obteve o direito de aquisição das unidades do imóvel pelo valor total de R\$ 3.034 através da redução de capital da investida RB Holding III.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iii) Contas a receber pela venda de imóveis

As vendas de ações são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros, seguindo o regime de competência e análise do estatuto e suas condições.

A movimentação para o exercício findo em 30 de junho de 2025 é como segue:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
(-) Vendas de unidades imobiliárias (*)	703
Saldo em 30 de junho de 2025	703

Os valores referentes a venda das unidades são recebidos no caixa em sua totalidade quando a vista ou parte referente ao sinal, ficando registrado o saldo remanescente a receber.

(*) O resultado com venda dos imóveis reconhecido durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram:

	2025
Valor do custo	(318)
Valor de venda	703
Resultado auferido	385

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Fatores de risco

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco 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.

Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode operar no mercado de derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não operou com derivativos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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 têm forma nominativa, são escriturais, mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas fazem jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

Independente da data de integralização, as cotas do Fundo integralizadas possuem as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

A 1ª emissão foi realizada sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. As cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve subscrição nem integralização de cotas.

(ii) Amortização

As cotas podem ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério da gestora, observando-se o disposto a seguir e no capítulo X do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, é 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 é pago aos cotistas no 10º (décimo) dia útil posterior à data de apuração levando-se em consideração o disposto no regulamento. Somente fazem 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo realizou uma amortização de cotas no montante de R\$ 8.001, conforme apresentado na rubrica “amortização de principal” no quadro “demonstração das mutações do patrimônio líquido” (2024: R\$ 6.525).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de cotas são investidores qualificados.

c) 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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado contábil do exercício	16.691	10.162
(+/-) Equivalência patrimonial	(20.139)	(13.271)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	20.016	11.305
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	1.509	1.267
Resultado conforme regime de caixa	18.077	9.463
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	17.686	10.570
Rendimentos pagos do exercício atual	8.268	7.280
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	2.003	1.287
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	7.415	2.003
Total dos rendimentos distribuídos	17.686	10.570
Percentual distribuído	97,84%	112%

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

- (ii) A parcela de R\$ 2.003 liquidada em 15 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2024.

- (iii) A parcela de R\$ 7.415 liquidada em 14 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2025	1.047,47	(5,44%)
30 de junho de 2024	1.107,84	6,60%

(*) Valores expressos em reais.

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 Operações e Investimentos Imobiliários Ltda.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	1.975	1,26%	795	0,50%
Taxa de gestão	827	0,53%	1.143	0,71%
Consultoria	570	0,36%	1.142	0,71%
Taxa B3/SELIC	43	0,03%	41	0,03%

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Taxa de fiscalização CVM	22	0,01%	18	0,01%
Auditoria	14	0,01%	24	0,01%
Custódia	12	0,01%	59	0,04%
Taxa de controladoria	12	0,01%	33	0,02%
Taxa de escrituração	10	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Outras despesas	2	0,00%	-	0,00%
Tarifas bancárias	-	0,00%	1	0,00%
Correios	-	0,00%	1	0,00%
Total	1.516	2,23%	3.261	2,04%
Patrimônio Líquido Médio		156.228		160.012

a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

A remuneração da administradora, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% 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 dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$ 11,5 mensais. A administradora fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$1,75 mensais.

(ii) Gestor

A remuneração do gestor e do consultor imobiliário, na prestação dos serviços descritos no regulamento, corresponderá a taxa de administração, deduzidas as remunerações da administradora, do agente de controladoria e do custodiante, na proporção de 50% para cada.

(iii) Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,030% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$ 3 mensais.

(iv) Controlador

A remuneração do agente de controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% 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 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. Os valores pagos a título de remuneração do agente de controladoria serão deduzidos da taxa de administração prevista no regulamento.

(v) Taxa de performance

Além da remuneração da gestora, conforme descrito acima, será devida uma taxa de performance ao gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 dia 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:

- (i) observado o disposto no 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% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% serão entregues ao gestor a título de pagamento de taxa de performance.

A taxa de performance será devida à gestora, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição da gestora, a gestora 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 da gestora, i.e., caso os ativos alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% do patrimônio líquido no momento da amortização de cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, a gestora terá direito ao recebimento de 80% da taxa de performance e a nova gestora, terá direito ao recebimento dos 20% remanescentes da taxa de performance.

11 Atos societários

Em 31 de março de 2025, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi deliberado:

- (i) a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 2 (dois) anos, contado a partir de 30 de abril de 2025.

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, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

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%.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.249.989/0001-91
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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 exclusivamente 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2025	2024
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	1.975	795
			Passivo	-	208
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	12	59
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	12	33
RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	827	1.143
			Passivo	96	-
RB Capital Operações e Investimentos Imobiliários Ltda.	Consultor imobiliário	Taxa de consultoria	Despesa	570	1.142
			Passivo	96	-

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.249.989/0001-91
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda. 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.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17