



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

(CNPJ: 31.161.410/0001-48)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2-6
Demonstração da Posição Financeira	7
Demonstrações do Resultado	8
Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido	9
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método indireto	10
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11-31

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do

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

(Administrado pela Oliveira 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 - Responsabilidade Limitada ("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 IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada 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 de 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.

Investimentos 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 da RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Sociedade Investida”) a qual estava mensurada pelo método de equivalência patrimonial, perfazendo o montante de R\$ 103.981 mil, equivalente a 68,00% 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 Financeiras:

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 a sociedade investida; (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 a sociedade investida, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira da sociedade investida na data base da nossa auditoria; (b) avaliamos a razoabilidade dos investimentos da Sociedade Investida, 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 (SPE) e o resultado obtido neste investimento 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 Financeiras:

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, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2024, foram razoáveis 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 ressalva.

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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis 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 IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

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

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	4.238	2,77%	3.164	2,03%
Disponibilidade		2	0,00%	2	0,00%
Conta Banco Movimento		2	0,00%	2	0,00%
Operações compromissadas		4.236	2,77%	3.162	2,03%
Letras do Tesouro Nacional		4.236	2,77%	3.162	2,03%
Despesas antecipadas		15	0,01%	17	0,01%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		15	0,01%	17	0,01%
Cota de fundos de investimentos		-	0,00%	91	0,06%
Cotas de fundo imobiliário		-	0,00%	91	0,06%
Estoques	5.c	2.113	1,38%	-	0,00%
Imóveis acabados		2.113	1,38%	-	0,00%
Valores a receber		46.355	30,32%	6.074	3,89%
Redução de capital a receber		45.807	29,96%	6.074	3,89%
Contas a receber por venda de imóveis		546	0,36%	-	0,00%
Outros valores a receber		2	0,00%	-	0,00%
<u>Não circulante</u>					
Ações de companhias investidas	5.b	103.981	68,00%	149.440	95,76%
Ações de companhias fechadas		103.981	68,00%	149.440	95,76%
Total do ativo		156.702	102,48%	158.787	101,75%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Valores a pagar		3.800	2,48%	2.732	1,77%
Lucros a distribuir		3.420	2,24%	2.501	1,60%
Taxa de administração		183	0,12%	205	0,13%
Consultoria		94	0,06%	-	0,00%
Taxa de Gestão		94	0,06%	-	0,00%
Outros valores a pagar		9	0,00%	26	0,02%
Total do passivo		3.800	2,48%	2.732	1,77%
Patrimônio líquido		152.902	100,00%	156.055	99,98%
Cotas subscritas e integralizadas		140.613	91,96%	146.145	93,65%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		17.731	11,60%	15.352	9,84%
Custos relacionados à emissão de cotas		(5.442)	-3,56%	(5.442)	-3,49%
Total do passivo e patrimônio líquido		156.702	102,48%	158.787	101,75%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Imóveis em estoque		301	-
Receita de venda de imóveis		546	-
Custo dos imóveis vendidos		(245)	-
Ações de companhias investidas		16.118	10.523
Resultado com equivalência patrimonial		16.118	10.523
Outros ativos financeiros		70	571
Resultado com operações compromissadas		107	118
Despesas tributárias		(24)	(25)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário		(13)	478
Despesas	10	(3.461)	(3.026)
Taxa de administração		(2.233)	(745)
Taxa de gestão		(547)	(1.053)
Consultoria		(565)	(1.064)
Outras despesas operacionais		(116)	(164)
Resultado líquido do exercício		13.028	8.068
Quantidade de cotas		1.528.615	1.528.615
Resultado líquido por cota (em Reais)		8,52	5,28

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

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

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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023	8	152.862	(5.442)	11.468	158.888
Amortização de principal		(6.717)	-	-	(6.717)
Amortização de rendimentos		-	-	(4.184)	(4.184)
Resultado líquido do exercício		-	-	8.068	8.068
Em 30 de junho de 2024	8	146.145	(5.442)	15.352	156.055
Amortização de principal		(5.532)	-	-	(5.532)
Amortização de rendimentos		-	-	(10.649)	(10.649)
Resultado líquido do exercício		-	-	13.028	13.028
Em 30 de junho de 2025	8	140.613	(5.442)	17.731	152.902

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

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

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

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	83	94
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	74	4.035
Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	4	164
Taxa de administração	(2.255)	(540)
Consultoria	(471)	(1.168)
Taxa de Gestão	(453)	(1.157)
Outras despesas operacionais	(132)	(146)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.150)	1.282
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de dividendos	14.071	6.222
Redução de capital de companhias fechadas	5.416	3.426
Caixa líquido das atividades de investimento	19.487	9.648
Lucros a distribuir	(15.263)	(8.478)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.263)	(8.478)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.074	2.453
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.164	711
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.238	3.164
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.074	2.453

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-48
(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 RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 20 de fevereiro de 2020, 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 Fundo possui 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 11/20 e alterações posteriores.

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.

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

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*”.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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)	4.236	3.162
Total	4.238	3.164

(i) Operações compromissadas

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

	2025	2024
Valor de compra	4.236	3.162
Valor de revenda	4.239	3.163
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,04
Quantidade de dias (over)	1	1

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), cujas características se encontram descritas abaixo:

Fundo	Ticker	Segmento de atuação*	2024				
			Quantidade emitida	Quantidade detida	Valor da cota**	Valor de Mercado	% de Participação
FII Valora Hedge Fund (i)	VGHF11	Híbrido	72.889.247	10.087	9,02	91	0,01%

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
(**) Valores apresentados em Reais.

(i) O Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge Fund (“FII Valora Hedge Fund”), administrado pelo Banco Daycoval S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de fevereiro de 2020, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 26 de fevereiro de 2021.

O objetivo do FII Valora Hedge Fund é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes mobilidades de ativos: (a) ativos-alvo, observado o disposto na política de investimentos; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As demonstrações financeiras do FII Valora Hedge Fund referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. que emitiu o relatório em 02 de outubro de 2024 sem ressalvas.

Segue abaixo a movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário:

	2025	2024
Saldo inicial	91	3.813
(+/-) Resultado de cotas de FII	(13)	314
(-) Juros de cotas de FII	(4)	(1)
(-) Venda de cotas de FII	(74)	(4.035)
Saldo final	-	91

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

b) 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 Holding IV (i)	Equivalência patrimonial	135.940.555	95,00%	103.981	140.690.555	95,00%	149.440

- (i) A RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RB Holding IV”), 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, quotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (*Holding*).

O ativo é avaliado pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as decisões da investida, utilizando-se, conforme apresentado no quadro abaixo, como base os balanços patrimoniais da investida, não auditados, relativo à data base de 31 de maio de 2025 e 2024.

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 IV	153.519	(6.190)	11.076	158.405	(11.500)	16.960	(5.000)	158.865

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 IV no montante de R\$ 45.000 deliberada por unanimidade e sem qualquer restrição pelos sócios em 01 de junho de 2025; e (ii) distribuição de dividendos no valor de R\$ 4.412 pela RB Holding IV deliberada por unanimidade e sem qualquer restrição pelos sócios em 24 de junho de 2025.

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

A movimentação consolidada exercício, considerando a participação de 95% do Fundo sobre a investida, está abaixo apresentada:

	2025	2024
<i>Saldo inicial</i>	150.485	145.843
Dividendos (a)	(10.925)	(5.881)
Lucros/ (prejuízo)	16.112	10.522
Redução de capital (b)	(4.750)	-
PL considerado para MEP (Maio)	150.922	150.485
<i>Eventos societários após MEP</i>		
Redução de capital (b)	(42.750)	-
Distribuição de dividendos (a)	(4.191)	(1.045)
Total do investimento	103.981	149.440

(a) Dividendos

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial IV 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\$ 1.900 (um milhão e novecentos mil reais) às Sócias, na proporção de suas participações no capital social.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 30 de outubro de 2024, foi deliberado por unanimidade e sem quaisquer restrições a distribuição antecipada de R\$ 3.400 (três milhões e quatrocentos mil 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 31 de agosto de 2024.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 23 de dezembro de 2024, foi deliberado por unanimidade e sem quaisquer restrições, a distribuição antecipada de R\$ 2.800 (dois milhões e oitocentos mil 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 IV 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 IV – FII, conforme balancete levantado em 30 de novembro de 2024.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 29 de maio de 2025, foi deliberado, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, aprovar a distribuição de lucros acumulados no valor total de R\$ 2.300 (dois milhões e trezentos mil reais), apurados no exercício de 2024, como dividendos às sócias de forma

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

proporcional à participação de cada sócia no capital da Sociedade, conforme balancete levantado em 28 de maio de 2025.

Em reunião de sócios da RB Capital Residencial IV 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\$ 4.412 (quatro milhões, quatrocentos e doze mil reais) como dividendos às sócias de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da Sociedade, conforme balancete levantado em 23 de junho de 2025.

(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 IV 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\$ 5.000 (cinco milhões de reais), proporcional à participação de cada sócia no capital da Sociedade, cabendo ao Fundo, o montante de R\$ 4.750.

(ii) Conforme 14ª Alteração ao Contrato Social da RB Capital Residencial IV 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\$ 45.007 (quarenta e cinco milhões e sete mil reais), cabendo ao Fundo, o montante aproximado de R\$ 42.750

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

Saldo em 30 de junho de 2024	6.074
(+) 13ª Alteração de capital	4.750
(+) 14ª Alteração de capital	42.750
(-) Dação de imóveis – vide nota explicativa 5(c)	(2.358)
(-) Liquidações financeiras	(5.416)
(+) Outros	7
Saldo em 30 de junho de 2025	45.807

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

(ii) 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	101
Condomínio Vista Park	71.743	Studio - Nº 405 - 4º Pavimento	36,48	Acabado	101
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 702 - 7º Pavimento	73,48	Acabado	204
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 802 - 8º Pavimento	73,48	Acabado	204
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 902 - 9º Pavimento	73,48	Acabado	204
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1003 - 10º Pavimento	115,99	Acabado	323
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1101 - 11º Pavimento	88,32	Acabado	245
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1202 - 12º Pavimento	73,48	Acabado	204
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1403 - 14º Pavimento	115,99	Acabado	323
Condomínio Vista Park	71.743	Residencial - Nº 1502 - 15º Pavimento	73,48	Acabado	204
Total					2.113

(iii) 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*	2.358
(-) Baixa de custo dos imóveis vendidos	(245)
Saldo em 30 de junho de 2025	2.113

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

(*) O Fundo obteve o direito de aquisição das unidades do imóvel pelo valor total de R\$ 2.358 através da redução de capital da investida RB Holding IV.

(iv) Contas a receber pela venda de imóveis

As vendas de imóveis 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 (*)	546
Saldo em 30 de junho de 2025	546

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	(245)
Valor de venda	546
Resultado auferido	301

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 2025 e 2024, o Fundo não operou com derivativos.

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

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 devem ser subscritas até a data de encerramento de cada oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) assinará o respectivo Instrumento de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta; (ii) receberá exemplar atualizado do regulamento do Fundo; e (iii) 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 do Fundo.

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 20 de fevereiro de 2020, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de 1.528.615 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 Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), 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, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“oferta”), sendo que deste total (i) 1.400.000 cotas referem-se ao montante original da oferta; e (ii) 128.615 cotas referem-se à emissão das cotas adicionais, perfazendo o montante total de R\$ 152.862.

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

(ii) Amortização

As cotas poderão 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, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo realizou uma amortização de cotas no montante de R\$ 5.532, conforme apresentado na rubrica “amortização de principal” no quadro “demonstração das mutações do patrimônio líquido” (2024: R\$ 6.717).

(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”).

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Cota de fechamento*	Data	Cota de fechamento*
31/07/2024	84,38	31/07/2023	83,05
30/08/2024	86,78	31/08/2023	85,20
30/09/2024	84,73	29/09/2023	85,40
31/10/2024	83,48	31/10/2023	81,78
29/11/2024	79,47	30/11/2023	79,48
30/12/2024	79,96	28/12/2023	76,98
31/01/2025	78,80	31/01/2024	77,68
28/02/2025	79,75	29/02/2024	78,00
31/03/2025	82,50	28/03/2024	82,64
30/04/2025	85,00	30/04/2024	82,06
30/05/2025	87,55	31/05/2024	87,69
30/06/2025	90,45	28/06/2024	88,52

(*) Valores apresentados em Reais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

	2025	2024
Resultado contábil do exercício	13.028	8.068
(+/-) Equivalência patrimonial	(16.118)	(10.523)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	13.502	7.005
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	693	(313)
Resultado conforme regime de caixa	11.105	4.237
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	10.649	4.184
Rendimentos pagos do exercício atual	4.728	1.605
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	2.501	78
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	3.420	2.501
Total dos rendimentos distribuídos	10.649	4.184
Percentual distribuído	96%	99%

- (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\$ 2.501 liquidada em 12 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 3.420 liquidada em 14 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2025	100,03	(2,02%)
30 de junho de 2024	102,09	0,01%

(*) 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 Realty 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	2.233	1,50%	745	0,49%
Taxa de gestão	547	0,37%	1.053	0,69%
Consultoria	565	0,38%	1.064	0,70%
Taxa B3/SELIC	43	0,03%	41	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	22	0,01%	18	0,01%
Auditoria	14	0,01%	20	0,01%
Custódia	16	0,01%	45	0,03%
Taxa de controladoria	11	0,01%	31	0,02%
Taxa de escrituração	5	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,01%
Outras despesas	1	0,00%	-	0,00%
Tarifas bancárias	-	0,00%	1	0,00%
Correios	-	0,00%	5	0,01%
Total	3.461	2,32%	3.026	2,00%
Patrimônio Líquido Médio		148.868		152.008

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

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 da administradora em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$ 11,5 mensais.

(ii) Gestor

A remuneração da gestora 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% (cinquenta por cento) para cada.

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

(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 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.

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

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.

Os valores pagos a título de remuneração do custodiante serão pagos diretamente pelo fundo, na forma do inciso (x) do artigo 15.1 do regulamento.

(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 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% 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.

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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.

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

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

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%.

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	2.233	745
			Passivo	183	205
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	16	45
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	11	31
RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	547	1.053
			Passivo	94	-
RB Capital Realty Ltda.	Consultor imobiliário	Taxa de consultoria	Despesa	565	1.064
			Passivo	94	-

RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 31.161.410/0001-91
(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