

Fundo de Investimento Imobiliário - FII
RBR Desenvolvimento IV
Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.642.275/0001-76

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 269OH-025-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais 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 Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

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 companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo concentra seus investimentos em ações da companhia de capital fechado Alsácia Participações Ltda. (“companhia investida”), avaliadas ao valor justo no montante de R\$ 250.000 mil, o equivalente a 99,36% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento por meio do contrato social da companhia investida bem como o procedimento de confirmação por circularização; **(iii)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas pela equipe de auditor responsável pelos trabalhos no contexto das normas brasileiras de auditoria; **(iv)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo de avaliação a valor justo das ações de companhia de capital fechado. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método do fluxo de caixa descontado; **(v)** teste documental das movimentações ocorridas no exercício, bem como exame da liquidação financeira das transações; e **(vi)** 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em ações de companhia de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

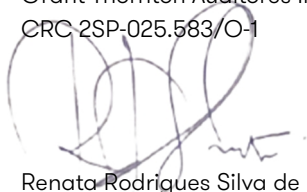
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas

Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.642.275/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.044	0,41%	616	0,22%
Operações compromissadas	5.1	-	0,00%	20.680	7,35%
Dividendos a receber	5.2	10.100	4,01%	-	0,00%
Outros créditos		1	0,00%	142	0,05%
		11.145	4,43%	21.438	7,62%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	250.000	99,36%	260.621	92,61%
		250.000	99,36%	260.621	92,61%
Total do ativo		261.145	103,79%	282.059	100,23%
Passivo					
Circulante	Notas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Provisões e contas a pagar		842	0,33%	644	0,23%
		842	0,33%	644	0,23%
Não Circulante					
Obrigação com ações de companhia fechada a integralizar	5.2	8.687	3,45%	-	0,00%
		8.687	3,45%	-	0,00%
Total do passivo		9.529	3,79%	644	0,23%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	350.000	139,10%	350.000	124,37%
Cotas de investimento a integralizar	8.1	(87.625)	-34,82%	(87.625)	-31,14%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(87)	-0,03%	(87)	-0,03%
Amortização de cotas	8.3	(21.011)	-8,35%	-	0,00%
Prejuízos acumulados		10.339	4,11%	19.127	6,80%
Total do patrimônio líquido		251.616	100,00%	281.415	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		261.145	103,79%	282.059	100,23%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada**CNPJ (36.642.275/0001-76)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		19.300	21.680
Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas	5.2	(21.108)	18.722
		(1.808)	40.402
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		106	131
Receitas de operações compromissadas		837	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(325)	-
		618	131
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	10	(86)	(94)
Despesa legais	10	-	(10)
Despesas com taxa Anbima	10	(5)	(4)
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(3.914)	(4.634)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	10	(178)	(126)
		(4.213)	(4.898)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		(5.403)	35.635
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	2.623.752	2.623.752
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(2,06)	13,58
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		95,90	107,26

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.642.275/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Notas	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024		350.000	(150.760)	(59)	-	(16.508)	182.673
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	63.135	-	-	-	63.135
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(28)	-	-	(28)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	35.635	35.635
Saldo em 30 de junho de 2025		350.000	(87.625)	(87)	-	19.127	281.415
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	-	-	-	(21.011)	-	(21.011)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(5.403)	(5.403)
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(3.385)	(3.385)
Saldo em 30 de junho de 2026		350.000	(87.625)	(87)	(21.011)	10.339	251.616

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.642.275/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		837	-
Resgates em cotas de fundo de renda fixa		106	131
Pagamento de taxa de administração e gestão		(3.943)	(4.760)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Pagamento de despesas Anbima		(4)	(4)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(206)	(28)
Outros pagamentos operacionais		(138)	(69)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.378)	(4.760)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(1.800)	(58.773)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		9.200	21.680
Caixa líquido das atividades de investimento		7.400	(37.093)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	63.135
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	-	(28)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	(21.011)	-
Rendimentos distribuídos	7	(3.263)	(2)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(24.274)	63.105
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(20.252)	21.252
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		21.296	44
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.044	21.296

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.642.275/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 7 de outubro de 2020, com prazo de 7 anos de duração, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe, prorrogáveis automaticamente por 1 ano caso a Classe ainda possua Ativos Alvo em sua carteira, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral, e iniciou suas atividades em 19 de novembro de 2020.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo 4 abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes ativos, nos termos do Art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo"): I. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, em especial empresas que invistam, direta ou indiretamente, em projetos de incorporação imobiliária. Adicionalmente, a Classe poderá investir, de modo complementar, em Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez, conforme disposto nas Cláusulas 4.14 e 4.15 do regulamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker RDIV11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

RDIV11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Janeiro	-	-
Fevereiro	-	-
Março	-	-
Abril	-	-
Maio	-	-
Junho	-	-
Julho	-	-
Agosto	-	-
Setembro	-	-
Outubro	-	-
Novembro	86,00	-
Dezembro	-	-

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III DA Resolução nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio de evolução das obras de suas propriedades. A Administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.642.275/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, caucões e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.642.275/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Operações compromissadas

(b) BTG Tesouro Selic FI RI REF DI

30/06/2026	30/06/2025
-	20.680
1044	616
1.044	21.296

(a) Saldo composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LFT"), com retorno em 1º de julho de 2025, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Está composto por cotas BTG Tesouro Selic FI RI REF DI, que é um fundo de investimento de renda fixa referenciado DI, administrado pelo BTG Pactual, que busca acompanhar a taxa DI (taxa de depósito interbancário) e, por consequência, a taxa Selic. Ele investe principalmente em títulos públicos federais, como o Tesouro Selic, e pode utilizar derivativos como parte de sua estratégia.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

30/06/2026	30/06/2025
250.000	260.621
250.000	260.621

Empresas	30/06/2026			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Alsácia Participações Ltda	Sim	250.000.000	100,00%	250.000
				250.000
Empresas	30/06/2025			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Alsácia Participações Ltda	Sim	250.000.000	100,00%	260.621
				260.621

Alsácia Participações

A Alsacia Participações Ltda ("Alsacia" ou "Sociedade") foi constituída em 20 de outubro de 2020, e tem por objetivo social, juntamente com suas controladas e coligadas: (i) a aquisição, desenvolvimento, construção, operação, venda, locação e administração direta ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis no Estado de São Paulo e em outras áreas do Brasil; e (ii) a participação como sócia, acionista ou quotistas em outras sociedades que desenvolvam atividades relacionadas ao item (i).

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor justo das ações da Alsacia Participações Ltda está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Ecovis datado de março de 2025, e aprovado pela administração em Junho de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo foi estimado por meio de utilização de metodologia de valoração por Fluxo de Caixa Descontado. De forma mais específica, através do fluxo de caixa livre da firma (FCFF), descontado pelo custo médio ponderado de capital (WACC), com a utilização das premissas do modelo econômico-financeiro dos ativos e das informações contábeis disponíveis.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de ações de companhias fechadas

Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de ações de companhias fechadas

Obrigação com ações de companhia fechada a integralizar (a)

Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2026

193.126
58.773
18.722
260.621
1.800
8.687
(21.108)
250.000

Em 21 de janeiro de 2026, através da Ata de Reunião dos Sócios, foi deliberada pela Sociedade a distribuição de lucros a ser realizada e efetivamente paga à Classe ("Sócia") em até 12 meses, conforme os lucros apurados no balanete patrimonial de 30 de novembro de 2025. Em 30 de junho de 2026, o saldo remanescente de Dividendos a receber é de R\$ 10.100.

(a) De acordo com a 6ª alteração e consolidação do Contrato Social, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e parcialmente integralizado, é de R\$ 250.000, divididos em 250.000.000 (duzentos e cinquenta milhões) quotas iguais, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real), distribuídas para seu único sócio.

6. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

Taxa de administração e gestão

30/06/2026	30/06/2025
3.914	4.634
3.914	4.634

A Taxa de Administração será composta de: (I) 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a título de taxa de administração dos ativos da Classe, que deverá ser paga diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será cobrado somente a partir do 4º (quarto) mês subsequente à data da primeira integralização de recursos na Classe e atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe; e (II) R\$ 1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos) por cotista, com um mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), que será atualizado anualmente pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe, a título de taxa de escrituração, que deverá ser paga diretamente ao Administrador.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.642.275/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

O gestor fará jus a uma Taxa de Gestão onde: 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) durante o Período de Investimento, sobre o capital comprometido pelos cotistas, ainda que não integralizado; e (b) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição da Classe, a título de taxa de gestão dos ativos da Classe, devido ao GESTOR. O valor mínimo da taxa de gestão não será aplicável na hipótese de prorrogação automática do prazo de duração da Classe, devendo o GESTOR comunicar o ADMINISTRADOR sobre a necessidade de aplicar o waiver quando da prorrogação do Prazo de Duração de Classe

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor faz jus a uma taxa de performance calculada da seguinte forma ("Taxa de Performance"): (I) até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE e acrescido de 5% a.a. (cinco por cento ao ano) pro rata temporis, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da Classe, o GESTOR não fará jus a Taxa de Performance; e (II) após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo preço de integralização de cada cota corrigido na forma do item "I)" acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas da Classe; e (b) 20% (vinte por cento) serão pagos ao GESTOR a título de Taxa de Performance..

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão (conforme abaixo definido) serão calculadas mensalmente por período vencido e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável, sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago até o dia 25 dos meses de fevereiro e agosto, podendo, ainda, referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em ativos de renda fixa para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício

Ajuste a valor justo de ações de companhia de capital fechado

Despesas operacionais não pagas

Dividendos a receber

Compensação de prejuízo caixa de exercícios anteriores

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)

Rendimentos declarados

Cotistas à disposição no exercício (*)

Rendimentos líquidos pagos no exercício

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

(*) Como previsto no Regulamento da Classe, o resultado auferido mensalmente poderá ser distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, a Classe realizou pagamento de R\$ 333 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício.

(**) Valores à disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos a integralizar

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas da Classe, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deve ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas da Classe no mercado secundário, podendo os cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe;

(b) aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 dias úteis;

(c) na nova emissão, os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

(d) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes

(e) sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital realizadas pelo Gestor, que ocorrerão nos termos dos compromissos de investimentos celebrados, tendo os cotistas o prazo de 7 dias úteis para efetuar os aportes. O Gestor poderá realizar as chamadas de capital a seu exclusivo critério para fazer frente às obrigações da Classe relacionadas aos investimentos aprovados na forma deste Regulamento;

(f) caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no regulamento da Classe;

(g) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;

(h) é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;

(i) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve integralização de cotas (2025 - 631.350 cotas, equivalentes a R\$ 63.135).

8.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, conforme fato relevante divulgado em 4 de setembro de 2025, foi realizada amortização parcial de cotas, paga em 30 de setembro de 2025, no montante total de R\$ 21.011 (2025 - R\$0).

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve gastos com colocação de cotas (2025 - R\$ 28).

8.5 Reserva de contingência

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento IV Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.642.275/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Encargos debitados à Classe

Despesa da avaliação
Despesa legais
Despesas com taxa Anbima
Taxa de administração e gestão
Taxa de fiscalização da CVM
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
86	0,04%	94	0,04%
-	0,00%	10	0,00%
5	0,00%	4	0,00%
3.914	1,66%	4.634	2,02%
30	0,01%	30	0,01%
178	0,08%	126	0,05%
4.213	1,79%	4.898	2,12%
		235.738	229.542

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

O serviço de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Operações compromissadas
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.044	-	1.044
-	-	-	-
-	-	250.000	250.000
-	1.044	250.000	251.044

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Operações compromissadas
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	616	-	616
-	20.680	-	20.680
-	-	260.621	260.621
-	21.296	260.621	281.917

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Operações compromissadas e no valor justo das ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

16.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Não houve alteração no Regulamento da Classe no exercício findo em 30 de junho de 2026.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação destas demonstrações financeiras não ocorreram eventos subsequentes que requeiram divulgação ou ajuste nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56