



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ/ME Nº 09.150.967/0001-24

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 11 (onze) dias do mês de agosto de 2022, às 17:00, a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), através do Ato Declaratório nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** (“Fundo”), de forma eletrônica.

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença de cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas do Fundo (“Cotistas”).

3. **PRESENCIA:** Presentes os Cotistas, signatários da lista de presença de cotistas arquivada na sede da Administradora (“Lista de Presença de Cotistas”) e os representantes legais da Administradora.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sra. Ariana Renata Pavan, e Secretário: Sr. Bruno Motta.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a cessão dos direitos fiduciários sobre o imóvel localizado no município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 71.270 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo (“Imóvel”), pelo valor total de R\$ 75.379.097,24 (setenta e cinco milhões, trezentos e setenta e nove mil e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos), sendo: **(a)** o valor líquido no montante de R\$ 40.590.000,00 (quarenta milhões e quinhentos e noventa mil reais) a ser recebido pelo Fundo (“Saldo Líquido do Fundo”); e **(b)** R\$ 34.789.097,24 (trinta e quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil e noventa e sete



reais e vinte e quatro centavos) referente ao saldo da estrutura de securitização de recebíveis atrelada ao Imóvel (“Saldo Remanescente”) a ser assumido pelo cessionário, sendo certo que: **(1)** o valor do Saldo Remanescente será atualizado nos termos da estrutura da operação de securitização; e **(2)** o Saldo Líquido do Fundo não sofrerá alterações, em termos e condições substancialmente idênticos aos constantes no documento encaminhado para todos os cotistas por mensagem eletrônica no dia 08 de agosto de 2022 (o “Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários (“CCV”) (a “Operação”); **(ii)** Estabelecer que, caso seja identificada a necessidade de o Fundo arcar com custos adicionais para remediações de eventuais contingências ambientais no Imóvel em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme o que for apontado no laudo a ser elaborado por consultor, cuja contratação será realizada pelo cessionário dos direitos fiduciários do Imóvel, os cotistas representantes de 85% (oitenta e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, reunidos em nova assembleia a ser realizada devem aprovar a continuidade ou não da Operação, nos termos do CCV; ; **(iii)** Condicionado ao recebimento da 1ª (primeira) parcela do Saldo Líquido do Fundo e limitado ao valor desta, aprovar a subscrição e integralização pelo Fundo de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.873.457/0001-52 (“RBED”), com valor unitário de R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos), autorizando desde já que a instituição Administradora, em nome do Fundo, celebre compromisso de investimento em cotas do RBED como coinvestidor, no montante de até 56.916 (cinquenta e seis mil e novecentas e dezesseis) cotas ao preço unitário de R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos), comprometendo-se o Fundo perante o respectivo Investidor constante do respectivo compromisso e do Boletim de subscrição a subscrever e integralizar as cotas subscritas pelo Fundo, nos termos e limites estabelecidos neste item da ordem do dia, mantendo o respectivo Investidor livre da obrigação de integralizar eventual cota não integralizada pelo Fundo como Coinvestidor; **(iv)** Realizar a venda em mercado secundário pelo Fundo de parte das cotas de sua titularidade no RBED, até o dia 29 de dezembro de 2022, e que representem os rendimentos obtidos na venda do Imóvel e não distribuídos imediatamente para os Cotistas, cuja distribuição deverá ocorrer antes do encerramento do semestre em questão; **(v)** Aprovar a distribuição dos rendimentos e/ou a amortização das cotas do Fundo, com os recursos recebidos na venda do Imóvel, com exceção aos recursos a serem utilizados para a integralização de cotas do RBED bem como aqueles necessários à manutenção do Fundo pelo prazo mínimo de 8 (oito) meses, nos termos do item (iii) acima; **(vi)** aprovar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 2021, devidamente auditadas pelos auditores independentes;



e **(vii)** Autorizar a instituição Administradora a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à implementação das matérias, caso aprovadas.

6. DELIBERAÇÕES: Aberta a assembleia, após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas do Fundo deliberaram conforme a seguir:

(i) Os Cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram a cessão dos direitos fiduciários sobre o Imóvel pelo valor total de R\$ 75.379.097,24 (setenta e cinco milhões, trezentos e setenta e nove mil e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos), sendo: **(a)** o valor líquido no montante de R\$ 40.590.000,00 (quarenta milhões e quinhentos e noventa mil reais) a ser recebido pelo Fundo (“Saldo Líquido do Fundo”); e **(b)** R\$ 34.789.097,24 (trinta e quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos) referente ao saldo da estrutura de securitização de recebíveis atrelada ao Imóvel (“Saldo Remanescente”) a ser assumido pelo cessionário, sendo certo que: **(1)** o valor do Saldo Remanescente será atualizado nos termos da estrutura da operação de securitização; e **(2)** o Saldo Líquido do Fundo não sofrerá alterações, ficando a Administradora/Gestora autorizada a celebrar o Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários em termos e condições substancialmente idênticos aos constantes no CCV.

(iii) Os Cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram que, caso seja identificada a necessidade de o Fundo arcar com custos adicionais para remediação de eventuais contingências ambientais, nos termos do CCV, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme o que for apontado no Laudo a ser elaborado por consultor, cuja contratação será realizada pelo cessionários dos direitos fiduciários do Imóvel, os cotistas representantes de 85% (oitenta e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, reunidos em nova assembleia a ser realizada, devem aprovar a continuidade ou não da Operação.

(iv) Condicionado ao recebimento da 1ª (primeira) parcela do valor do Saldo Líquido do Fundo e limitado ao valor desta, os cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram a subscrição e integralização pelo Fundo decotas no RBED, com valor unitário de R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos), autorizando desde já que a instituição Administradora, em nome do Fundo, celebre compromisso de investimento em cotas do RBED como coinvestidor, no montante de até 56.916 (cinquenta e seis mil e novecentas e dezesseis) cotas ao preço unitário de R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos), comprometendo-se o Fundo perante o respectivo Investidor constante do respectivo



compromisso e do Boletim de subscrição a subscrever e integralizar as cotas subscritas pelo Fundo, nos termos e limites estabelecidos neste item da ordem do dia, mantendo o respectivo Investidor livre da obrigação de integralizar eventual cota não integralizada pelo Fundo como Coinvestidor.

iv) Os Cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram a venda no mercado secundário pelo Fundo, até o dia 29 de dezembro de 2022, de tantas cotas de sua titularidade no RBED quanto sejam necessárias e que representem eventuais rendimentos da Operação aos cotistas do Fundo e não distribuídos imediatamente para os mesmos por conta da matéria aprovada em (iii) acima, e cuja distribuição deverá ocorrer antes do encerramento do semestre em questão.

v) Os Cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram a distribuição da totalidade dos rendimentos e/ou a amortização das cotas do Fundo, com os recursos recebidos na Operação, com exceção aos recursos a serem utilizados para a subscrição e integralização de cotas do RBED nos termos da deliberação tomada em (iv) acima, bem como aqueles necessários à manutenção do Fundo pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses. A presente deliberação vincula a Administradora/Gestora obrigando-se perante os cotistas do Fundo a efetuar a distribuição de rendimentos e/ou a amortização de cotas ora aprovada.

vi) Os Cotistas representantes da totalidade das cotas aprovaram as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 2021, devidamente auditadas pelos auditores independentes, cuja versão encontra-se disponível e arquivada na sede desta Administradora.

vii) Os cotistas representantes da totalidade das cotas autorizaram a Administradora a realizar todos os procedimentos necessários para implementação das matérias acima, tendo em vista suas aprovações, incluindo, mas não se limitando, à celebração dos documentos necessários em nome do Fundo.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi colocada a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, depois de lida e considerada conforme, foi assinada por todos os presentes por meio eletrônico, com o uso da plataforma digital, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital



validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, nos termos da Medida provisória nº 2.200 2/2001.

São Paulo, 11 de agosto de 2022

DocuSigned by:
Ariana Renata Pavan
0C80102FE9B4406...

Ariana Renata Pavan

Presidente

DocuSigned by:
Bruno Gomes Dias da Motta
889DAC5F27C34DB...

Bruno Motta

Secretário

DocuSigned by:
Ariana Renata Pavan
0C80102FE9B4406...

DocuSigned by:
Victor Hideki Obara
89E8FA584737474...

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora