



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ/ME Nº 09.150.967/0001-24

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 19 DE OUTUBRO DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 19 (dezenove) dias do mês de outubro de 2022, às 12:00 horas, 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. **PRESENÇA**: 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.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) aprovar ou não a continuidade da 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**"), em favor do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional FII ("**FII RBED**" ou "**Cessionário**"), tendo em vista o resultado preliminar da avaliação ambiental apresentada pela BTX, Geologia e Meio Ambiente, empresa contratada pelo Cessionário do Imóvel, para elaboração de laudo técnico Ambiental ("**Laudo Ambiental**"), que apontou a necessidade de um plano de intervenção e remediação ambiental no Imóvel



("Plano de Intervenção e Remediação Ambiental"), cujos custos estimados são de: **(a)** R\$ 1.883.520,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e três mil e quinhentos e vinte reais), adotando o melhor cenário e sendo concluído no prazo de 32 (trinta e dois) meses; ou **(b)** R\$ 3.419.926,29 (três milhões, quatrocentos e dezenove mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos), considerando o pior cenário e sendo concluído no prazo de 39 (trinta e nove meses), e em ambos os casos, deverão ser custeados pelo Fundo ("Contingência Ambiental"); **(ii)** tendo em vista a identificação da Contingência Ambiental cujas obrigações pecuniárias ou não deverão ser assumidas pelo Fundo: **(a)** autorizar a retenção no valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) a ser realizada pelo FII RBED ("Valor Retido"); e **(b)** caso os custos necessários à regularização da Contingência Ambiental seja superior ao Valor Retido, aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre parte das cotas de titularidade dos Cotistas do Fundo, em favor do FII RBED, na quantidade equivalente ao montante que exceda o Valor Retido; **(iii)** o pagamento da multa no valor de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) a ser paga pelo Fundo em favor do FII RBED: **(a)** desde que caracterizado qualquer descumprimento contratual previsto nas Cláusulas 3.2.4 e 3.2.7 e seguintes do Aditamento ao CCV, conforme definido abaixo; **(b)** que as obrigações não sejam regularizadas pelo Fundo no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da notificação a ser enviada pelo FII RBED sobre o respectivo descumprimento pelo Fundo; e **(c)** uma vez paga, o Cessionário passará a ser o único responsável pela condução do processo de remediação ambiental, não permanecendo a Cedente com qualquer obrigação em relação ao Plano de Intervenção e Remediação Ambiental; **(iv)** tendo em vista a aprovação das matérias constantes dos itens (iv) e (v) da ordem do dia da Assembleia de cotistas realizada no dia 11 de agosto de 2022 ("AGC Agosto"), aprovar: **(a)** ultrapassado o período de *lock-up* de 90 (noventa) dias conforme previsto na Instrução CVM nº 476/2009, conforme aplicável, a venda em mercado secundário pelo Fundo de parte das cotas de sua titularidade no RBED, e que representem os rendimentos obtidos na venda do Imóvel e não distribuídos imediatamente para os Cotistas; **(b)** a distribuição dos rendimentos e/ou a amortização das cotas do Fundo, com os recursos recebidos na venda do Imóvel; e **(c)** com exceção aos recursos a serem utilizados para a integralização de cotas no FII RBED e distribuídos aos cotistas nos termos do subitem (b), provisionar os recursos necessários à regularização da Contingência Ambiental e demais despesas necessárias a manutenção do Fundo; e **(v)** condicionada a aprovação dos itens de (i) a (iv) acima da ordem do dia, autorizar a instituição Administradora a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à implementação das matérias acima, incluindo mas não se limitando a celebrar em nome do Fundo o *Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários* ("Aditamento ao CCV").



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

5.1. Inicialmente, e conforme comunicado enviado em meio eletrônico à todos os cotistas do Fundo no dia 17 de outubro de 2022, a instituição Administradora esclareceu e informou o que segue:

(a) Conforme deliberado pelos cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo na AGC de Agosto, restou consignado em seu item (iii) da ordem do dia, que a aprovação da cessão dos direitos fiduciários sobre o Imóvel, dentre outras questões, ficaria condicionada a observância de um custo máximo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a ser arcado pelo Fundo para a remediação das eventuais contingências ambientais que viessem a ser apontadas no Laudo Ambiental; e

(b) Conforme apontado pelo referido laudo, foi identificada a necessidade de promover determinadas intervenções no Imóvel, cujos custos estimados são de: **(a)** R\$ 1.883.520,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e três mil e quinhentos e vinte reais), sendo tais remediações concluídas no prazo de 32 (trinta e dois) assumindo um cenário conservador; ou **(b)** R\$ 3.419.926,29 (três milhões, quatrocentos e dezenove mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos), sendo tais remediações concluídas no prazo de 39 (trinta e nove meses), considerando o pior cenário, e em ambos os casos, devendo ser custeados pelo Fundo.

Considerando o acima exposto, e em linha com o que fora deliberado na AGC de agosto, se faz necessária a realização de nova Assembleia de Cotistas, cuja matéria constante do item (i) da ordem do dia da presente Assembleia, deve ser submetida e aprovada por cotistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) da totalidade das cotas em circulação do Fundo.

5.2 Ultrapassados os esclarecimentos acima prestados, os cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação, passaram a deliberar sobre a matéria constante no item (i) da ordem do dia conforme o que segue:

(i) Os Cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo, deliberaram por aprovar a continuidade da cessão dos direitos fiduciários sobre o Imóvel, em favor do FII RBED,



tendo em vista o resultado preliminar expresso no Laudo Ambiental, conforme demonstrado no Anexo I desta Ata, que apontou a necessidade de um plano de intervenção e remediação ambiental no Imóvel, cujos custos estimados são de: **(a)** R\$ 1.883.520,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e três mil e quinhentos e vinte reais); ou **(b)** R\$ 3.419.926,29 (três milhões, quatrocentos e dezenove mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos), cujo custo deverá ser arcado pelo Fundo, conforme demonstrado e esclarecido acima.

5.3 Os Cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo, e em atenção ao item (ii) da ordem do dia, deliberaram por:

(a) autorizar a retenção do Valor Retido a ser realizada pelo FII RBED; e

(b) aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre parte das cotas de titularidade dos Cotistas do Fundo, caso os custos necessários à regularização da Contingência Ambiental sejam superiores ao Valor Retido, e a ser realizada de forma proporcional à participação de cada cotista.

5.4 Os Cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo, e em atenção ao item (iii) da ordem do dia, deliberaram por aprovar o pagamento de multa no valor de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) a ser paga pelo Fundo em favor do FII RBED desde que:

(a) reste caracterizado qualquer descumprimento contratual previsto nas Cláusulas 3.2.4 e 3.2.7 e seguintes do Aditamento ao CCV;

(b) que tais obrigações não sejam regularizadas pelo Fundo no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da notificação a ser enviada pelo FII RBED sobre o respectivo descumprimento pelo Fundo; e

(c) uma vez paga, o Cessionário passará a ser o único responsável pela condução do processo de remediação ambiental, não permanecendo a Cedente com qualquer obrigação em relação ao Plano de Intervenção e Remediação Ambiental.

5.5 Os Cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo, e em atenção ao item (iv) da ordem do dia, deliberaram por aprovar:

(a) ultrapassado o período de *lock-up* de 90 (noventa) dias conforme previsto na Instrução CVM nº 476/2009, conforme aplicável, a venda em mercado secundário pelo Fundo de parte das



cotas de sua titularidade no RBED, e que representem os rendimentos obtidos na venda do Imóvel e não distribuídos imediatamente para os Cotistas;

(b) a distribuição dos rendimentos e/ou a amortização das cotas do Fundo, com os recursos recebidos na venda do Imóvel; e

(c) com exceção aos recursos a serem utilizados para a integralização de cotas no FII RBED e distribuídos aos cotistas nos termos do subitem (b), provisionar os recursos necessários à regularização da Contingência Ambiental e demais despesas necessárias a manutenção do Fundo.

5.6 Os Cotistas representantes da totalidade das Cotas em circulação do Fundo, e em atenção ao item (v) da ordem do dia, e tendo em vista a aprovação dos itens de (i) a (iv) da ordem do dia acima, deliberaram por autorizar a instituição Administradora a adotar todas as medidas cabíveis e necessárias à implementação das matérias acima, incluindo mas não se limitando a celebração do Aditamento ao CCV nos termos do Anexo II desta Ata.

6. 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, 19 de outubro 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
60E0FA584737474...

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

Administradora