

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

(CNPJ nº 09.150.967/0001-24)

Administrado pela FRAM Capital Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

**Demonstrações financeiras
referentes ao período de 02 de
agosto (data da transferência de
administração) a 31 de dezembro
de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (“Fundo”), administrado pela FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de agosto (data da transferência de Administração) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalvas

- i. Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, até o mês de setembro, a securitização dos recebíveis decorrentes do contrato de aluguel da sua propriedade para investimento, registrados na rubrica “Adiantamento de Aluguéis”, eram atualizados e registrados de forma pró-rata pelo método linear, durante o prazo de vigência do contrato de aluguel. No entanto, como esses aluguéis eram uma das garantias da operação de securitização, e visando manter a correspondência entre os valores captados e os valores devidos pela companhia securitizadora emitente dos Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), o gestor decidiu alterar a mensuração deste passivo, do método linear para o método de custo amortizado das CRIs, desta forma, em 31 de dezembro de 2021 o saldo de Adiantamento de aluguéis representava R\$ 33.086 mil. Em razão desta alteração no critério de mensuração, foi realizado um ajuste no saldo de Adiantamento de aluguéis no montante de R\$ R\$ 19.167 mil em contrapartida ao resultado de Encargos Financeiros. Do lançamento total de ajuste realizado, apenas R\$ 1.978 mil refere-se a competência do período corrente, sendo o montante de R\$ 17.189 mil referente a competência de exercícios anteriores. Consequentemente o resultado do período corrente está a menor em R\$ 17.189 mil.
- ii. Conforme descrito na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía investimento em imóveis acabados no montante de R\$ 53.738 mil, e que representava 260,41% do seu patrimônio líquido naquela data. Este investimento foi avaliado pelo seu valor justo determinado, no montante de R\$ 54.391 mil, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados, e que foi preparado mediante emissão de laudo de avaliação elaborado pela Compass Avaliações Imobiliárias Ltda. e que envolveu elevado grau de julgamento.

Durante nossos procedimentos de auditoria, identificamos que a Administração do Fundo realizou o registro desse investimento a menor em R\$ 653 mil em relação ao valor apresentado no laudo de avaliação.

Consequentemente, o saldo do investimento em imóveis acabados e o patrimônio líquido do Fundo estão subavaliados em R\$ 653 mil em 31 de dezembro de 2021, bem como o resultado do Fundo está a menor, nesse mesmo montante, no período findo nessa data.

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 com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório de auditoria, além dos descritos na base para opinião com ressalvas.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações das evoluções do patrimônio líquido correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2021 a 31 de julho de 2021 (data da transferência de Administração), apresentados para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, sem modificações, datado de 03 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração 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.

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.

- 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 administração.
- Concluímos 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 a administração 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 administração 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 a Administração, 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, 02 de junho de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Mark Suda Yamashita
Contador CRC SP-271754/O-9

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Valores expressos em milhares de reais

	Nota	31 de dezembro de 2021	% sobre o PL	31 de dezembro de 2020	% sobre o PL		Nota	31 de dezembro de 2021	% sobre o PL	31 de dezembro de 2020	% sobre o PL
ATIVO						PASSIVO					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	73	0,35	284	0,61	Fornecedores		35	0,17	1.049	2,26
Certificados de Recebíveis Imobiliários		-	-	7.274	15,68	Adiantamento de aluguéis		4.865	23,58	9.239	19,91
Despesas antecipadas		-	-	-	-	Outros valores		54	0,26	-	-
		73	0,35	7.558	16,29			4.954	24,01	10.288	22,17
Não circulante						Não circulante					
Propriedades para investimento						Adiantamento de aluguéis					
Imóveis acabados	6	53.738	260,41	58.000	125,01			28.221	136,76	8.872	19,12
		53.738	260,41	58.000	125,01			28.221	136,76	8.872	19,12
Total do ativo						Patrimônio líquido					
		53.811	260,76	65.558	141,29	Cotas integralizadas	9	10.496	50,86	6.017	12,97
						Amortização de cotas	9	(3.328)	(16,12)	-	-
						Resultado acumulado		13.468	65,26	40.381	87,03
								20.636	100,00	46.398	100,00
						Total do passivo e patrimônio líquido					
								53.811	260,76	65.558	141,29

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.)

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstração do Resultado dos períodos de 01 de janeiro a 31 de julho (data da transferência) e de 01 de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício de 2020.

Valores expressos em milhares de reais

	Nota	De 02 de agosto a 31 de dezembro de 2021	% s/total	De 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (*)	% s/total	No exercício de 2020	
						% s/total	
Propriedades para investimento		(28.076)	99,21	1.547	111,70	53.441	124,96
Aluguéis		2.646	(9,35)	3.422	247,08	11.341	26,52
Provisão para devedores duvidosos - CRI		(7.174)	25,35	-	-	-	-
Encargos financeiros		(19.167)	67,73	(1.875)	(135,38)	-	-
Ajuste a valor justo imóvel		(4.262)	15,06	-	-	23.629	55,25
Manutenção, conservação e despesas com obras		(119)	0,42	-	-	-	-
Resultado de negociações		-	-	-	-	18.471	43,19
Outras Receitas		2	(0,01)	138	9,96	589	1,38
Outros valores		2	(0,01)	138	9,96	589	1,38
Despesas administrativas		(225)	0,81	(300)	(21,66)	(11.262)	(26,33)
Taxa de administração e gestão		(78)	0,28	(123)	(8,88)	(237)	(0,55)
Auditoria		(37)	0,13	-	-	-	-
Taxa CVM / Anbima / Cetip		(58)	0,20	-	-	-	-
Tributos estaduais e municipais		(6)	0,02	-	-	-	-
Serviços técnicos e jurídicos		23	(0,07)	(177)	(12,78)	(361)	(0,84)
Outras despesas		(69)	0,24	-	-	(10.664)	(24,93)
Resultado líquido do período/exercício	9	(28.299)	100,00	1.385	100,00	42.768	100,00

(*) data da transferência de administração

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstrações das Mutações no Patrimônio Líquido

Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e 1 de agosto a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Integralização de cotas	Amortização de cotas	Resultado acumulado	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		2.689	-	17.580	20.269
Emissão de cotas		3.328	-	-	3.328
Amortização de cotas		-	-	(19.966)	(19.966)
Resultado do exercício		-	-	42.768	42.768
Saldos em 31 de dezembro de 2020		6.017	-	40.382	46.399
Emissão de cotas		896	-	-	896
Resultado do Período		-	-	1.385	1.385
Saldos em 31 de julho de 2021 (*)		6.913	-	41.767	48.680
Emissão/Amortização de cotas	9	3.328	(3.328)	-	-
Emissão cotas		255	-	-	255
Resultado do Período		-	-	(28.299)	(28.299)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		10.496	(3.328)	13.468	20.636

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e 1 de agosto a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	01 de agosto a 31 de dezembro de 2021	01 de janeiro a 31 de julho de 2021 (*)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração e gestão		(66)	(139)
Pagamento auditoria		-	(17)
Taxa CVM / Anbima / CRMA		(51)	(20)
Pagamentos a fornecedores/prestadores serviços		(173)	(983)
Outras		(7)	(6)
Caixa líquido das atividades operacionais		(297)	(1.165)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		100	-
Caixa líquido das atividades de investimento		100	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	9	255	896
Caixa líquido das atividades de financiamento		255	896
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		58	(269)
Saldo Caixa / Equivalentes de caixa período anterior		15	284
Saldo Caixa / Equivalentes no final do período		73	15

(*) transferência de administração

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV ("Fundo") foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 24 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo iniciou suas operações em 24 de agosto de 2007, tendo como objeto a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo se caracteriza por um veículo constituído com o propósito específico de desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de "Build-to-Suit" a uma securitizadora, que securitiza o fluxo e paga o Fundo pela cessão dos recebíveis imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, as quais levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis do Fundo. Adicionalmente todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em Reais.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estão apresentadas de forma segregada entre os períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 e 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021, em virtude da transferência da administração do Fundo).

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Descrição das Principais Práticas Contábeis

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros, se houver, com vencimento original de três meses ou menos a partir da datada contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

3.2. Títulos e valores mobiliários

O Fundo possuía aplicações financeiras em certificado de recebíveis imobiliários. As aplicações estavam registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços. Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía esse tipo de aplicações.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. As receitas de aluguéis são reconhecidas apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos sejam transferidos a contrapartes, com base no prazo de locação dos imóveis.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3.5. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos avaliados pelo custo amortizado com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável a qual é apurada considerando as condições de locação dos imóveis.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

3.6. Estimativas contábeis de julgamento

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares.

Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

3.7. Cessão de aluguéis

A receita originada pela cessão dos créditos de alugueis é reconhecida no resultado do Fundo com base no prazo de locação dos imóveis e nas obrigações assumidas pela securitizadora junto aos compradores dos certificados de recebíveis emitidos por aquela securitizadora.

3.8. Propriedade para investimentos

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Alterações no valor justo após o reconhecimento inicial são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Conta Corrente - Banco Itaú S.A.	73	284

(*) data da transferência da administração

5. Títulos e Valores Mobiliários

Em 17 de fevereiro de 2020 houve a aquisição pelo Fundo de 2 certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização.

Em 30 de junho de 2020 houve nova aquisição de mais 12 certificados daquela mesma 83ª série emitida pela RB Capital Companhia de Securitização.

Em 25 de novembro de 2021 o gestor, tendo em vista o default desses certificados, promoveu a provisão para devedores duvidosos em percentual de 100,0% (cem por cento) do saldo registrado como ativo do Fundo, que, naquela data, estava registro no valor de R\$ 7.274.

Naquela mesma data de 25 de novembro de 2021, o Gestor efetuou a venda do valor residual desses certificados para a OPEA Securitizadora S.A. (nova denominação da RB Capital Securitizadora S.A.) por R\$ 100 mil cujo valor foi reduzido da provisão de devedores duvidosos que, assim, ficou com um saldo líquido em resultado de R\$ 7.174.

6. Propriedades Para Investimento

6.1. Imóveis Acabados - Movimentação do período

6.1.1. Projeto Faculdade Anhanguera - Academia Paulista Anchieta Ltda.

Em 27 de setembro de 2012, o Fundo adquiriu da vendedora Academia Paulista Anchieta Ltda. ("Projeto Anhanguera") o imóvel a fim de atender aos interesses exclusivos da vendedora desde que concomitantemente a aquisição, fosse alugado o imóvel pelo prazo de 15 anos de acordo com as condições definidas entre as partes no contrato de compra e venda, assinado na data acima.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 35.550, sendo pago a vendedora R\$ 10.665 em 28 de setembro de 2012 e a segunda parcela de R\$ 24.885, paga em março de 2013.

Com a aquisição do imóvel, ocorreram custos com ITBI, escritura, advogados, que se incorporaram ao valor do imóvel R\$ 2.140.

Em dezembro de 2021 foi emitido Laudo de Avaliação ao Valor Justo pela “Compass Avaliações Imobiliárias Ltda.”, empresa sediada na cidade de São Paulo, com larga experiência em avaliações de imóveis, a qual avaliou o imóvel em R\$ 52.500, utilizando-se do método de Fluxo de Caixa Descontado, considerando uma taxa de desconto de 15,00% a.a. e uma taxa de capitalização de 11,00% a.a. Assim o Fundo reconheceu a desvalorização de R\$ 4.262 no resultado do exercício.

Descrição	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020
Projeto Anhanguera		Ajuste a valor justo	
(Academia Paulista Anchieta)	53.738	(4.262)	58.000
	53.738	(4.262)	58.000

(*) O referido imóvel encontra-se situado na Av. Doutor Rudge Ramos, 1.501, São Bernardo do Campo e possui uma área construída total de 23.770,75m². A referida obra encontra-se concluída.

Obrigações por Securitização dos Recebíveis de Aluguelndo mantém contratos de aluguéis, visando operações do tipo “Built-to-Suit”, que se referem a construções de prédios em terrenos previamente determinados com características específicas para locação.

Com base nesses contratos de aluguéis, o Fundo efetuou a cessão de direito de créditos para a RB Capital Companhia de Securitização e RB Capital Securitizadora S.A., devidamente formalizado em contrato e recebeu antecipadamente, por isso o fundo não recebe os valores de locação dos locatários.

Os créditos decorrentes da cessão foram liberados após a assinatura do contrato.

Os valores recebidos foram registrados nas demonstrações financeiras na rubrica de “Adiantamento de Aluguéis.No entanto até setembro de 2021, como esses aluguéis eram uma das garantias da operação de securitização, e visando manter a correspondência entre os valores captados e os valores devidos pela companhia securitizadora, emitente dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), o gestor decidiu ajustar essa curva, mudando do método linear para o método de taxa efetiva de juros vigente para aqueles recebíveis, que em 31 de dezembro de 2021 representavam R\$ 33.086.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A partir de outubro de 2021, por decisão do gestor do Fundo, os valores dos aluguéis a apropriar foram ajustados, de maneira a refletir em seu passivo os saldos atualizados dos 133 Certificados de Recebíveis Imobiliários que originaram a operação de securitização dos aluguéis do Fundo. Até o mês de setembro, os aluguéis cedidos, como garantia da operação de securitização desses recebíveis, eram atualizados linearmente, durante o prazo de vigência do contrato de aluguel. No entanto, como esses aluguéis eram uma das garantias da operação de securitização, e visando manter a correspondência entre os valores captados e os valores devidos pela companhia securitizadora, emitente dos Certificados de recebíveis imobiliários (CRI), o gestor decidiu ajustar essa curva, mudando do método linear para o método de taxa efetiva de juros vigente para aqueles certificados de recebíveis imobiliários, que em 31 de dezembro de 2021 representavam R\$ 33.086.

Os valores apropriados foram registrados nas demonstrações financeiras na rubrica de “Receitas de aluguéis” em contrapartida de “Adiantamentos de aluguéis”.

Abaixo os saldos.

Descrição	Saldo 31.12.2021	Amortização	Encargos Financeiros	31.07.2021 (*)	Amortização	Encargos Financeiros	31.12.2020
Cessão aluguéis - Projeto Anhanguera	33.086	-2.646	19.167	16.565	-4.149	2.382	18.332

(*) data da transferência da administração

(*) data da transferência de administrador

Projeto Faculdade Anhanguera (Academia Paulista Anchieta) - CRI 81

Descrição	Datas	Quantidade	Valor R\$ mil
CRI 81			
Emissão	07/12/2012	133	44.808
Vencimento	07/11/2027		

O Fundo celebrou contrato atípico de locação com a Anhanguera. O Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes do contrato de locação à RB Capital Securitizadora.

A RB Capital emitiu série de CRIs lastreada nos créditos imobiliários e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRIs no mercado de capitais.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Com os valores arrecadados com a distribuição, a RB Capital Securitizadora efetuou o pagamento pelo valor de cessão à vista.

Garantias: Fiança Corporativa | Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

Agente fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Rating: Agência Standard & Poor's – Nota: brAAA+(sf) em dezembro de 2020

Monitoramento: seguro patrimonial para reconstrução do Imóvel e reposição dele no estado anterior em prazo de 12 meses e seguro de perda de receitas de locação para prever cobertura de perda dos aluguéis com indenização máxima a 12 aluguéis junto à Tokio Marine Seguradora.

Status: Adimplente.

7. Transações com Partes Relacionadas

O Fundo realizou a compra de certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização que é parte relacionada da cotista conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Em 18 de novembro de 2021 foi feita a precificação do ativo, diante disso, o CRI foi precificado pelo seu valor contábil conforme resolução 2.682 constituindo 100% de provisão (PCLD). Em 25 de novembro de 2021 a emitente recomprou esses certificados pelo valor de R\$ 100.

Outras partes relacionadas:

Partes:	Fram Capital DTVM S.A.		Intrader DTVM Ltda.	
	31/12/2021		31/07/2021	
Descrição	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração	35	201	-	123
Total	35	201	-	123

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

8. Emissão e Resgate de Cotas

8.1. Emissões

Por proposta do administrador, o Fundo poderá efetuar processo de emissão previsto no artigo 8º do seu regulamento, realizando novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do dia imediatamente anterior pelo número de cotas em circulação.

No período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de julho de 2021 (data de transferência da administração), houve emissão de 1.543,740000 cotas do Fundo, no valor de R\$ 896.

No período de 1º de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021, houve emissão de 435,67721155 cotas do Fundo, no valor de R\$ 255.

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020, houve emissão de 12.067,318792 cotas do Fundo, no valor de R\$ 3.328.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

8.2. Resgate e Amortização

As Cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo, e (ii) partilhado entre os cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer à venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve resgate ou amortização de cotas do Fundo.

9. Patrimônio Líquido

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 20.636 (R\$ 46.398 em 2020) que está representado por 72.499,289165 cotas (84.130,930000 cotas em 2020), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 284,62693894 (R\$ 561,913160 em 2020), valor unitário da cota expresso em Reais.

Em 30 de dezembro de 2020 houve distribuição de rendimentos via dação em pagamento conforme instrumento particular e foi calculado 20% de retenção sobre o valor. O Fundo IV não possuía caixa para efetuar o pagamento do DARF, com isso a cotista efetuou o aporte no Fundo e o mesmo valor deveria ser tratado como amortização de cotas pelo antigo administrador. Assim, no dia 24 de dezembro de 2021 houve a reversão deste aporte, no montante de R\$ 3.328.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota foi a seguinte:

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota	Rentabilidade do período (% a.a.)	Rentabilidade acumulada no período (% a.a.)
31/12/2020	-	561,8132	95,53	95,53
31/07/2021 (*)	48.052	578,6196	2,99	2,99
31/12/2021	44.779	284,6269	-50,81	-49,34

(*) Data de transferência da administração.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

10. Política de Distribuição dos Resultados e Tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, pelo qual o Fundo deve efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10.1. Base de cálculo de distribuição de rendimentos

No período não houve distribuição de resultados aos cotistas, tendo em vista que o resultado de caixa foi negativo e, portanto, não há base de cálculo.

	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	3º TRIMESTRE	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	4º TRIMESTRE	2º SEMESTRE
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) DESPESAS DO FUNDO	-45	-2	-2	-49	-19	-9	-83	-111	-160
Resultado	-45	-2	-2	-49	-19	-9	-83	-111	-160
Resultado Acumulado	-45	-47	-49	-49	-19	-28	-111	-111	-160
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo passível de distribuição no semestre	-45	-47	-49	-49	-68	-77	-160	-160	-160

10.2. Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de 0,20% (vinte centésimos) por cento ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo de R\$ 15 por mês, atualizada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

As despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo taxa de fiscalização da CVM são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora.

12. Receita de Aluguéis

As receitas de aluguéis estão assim demonstradas:

	Saldo 31 de dezembro de 2021	Período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021	Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021
Receita de aluguéis			
Projeto Faculdade Anhanguera	6.068	2.646	3.422
Total	6.068	2.646	3.422

(*) Data de transferência da administração.

13. Despesas Administrativas

	Período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021	Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (*)	Em 31 de dezembro de 2020
Despesas administrativas	-225	-300	-598
Taxa de administração e gestão	-78	-123	-237
Auditoria	-37	-	-
Taxa CVM / Anbima / Cetip	-58	-	-
Tributos estaduais e municipais	-6	-	-
Serviços técnicos e jurídicos	23	-177	-361
Outras despesas	-69	-	-

(*) Data de transferência da administração.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. Encargos financeiros

	Período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021	Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021	Período de 31 de dezembro de 2020
Propriedades para investimento			
Despesas financeiras			
Encargos com cessão crédito - aluguéis	(19.167)	-1.875	-10.664

(*) Data de transferência da administração.

15. Seguros dos Imóveis

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguros em seguradoras de primeira linha e idôneas.

O Seguro existente junto à Tokio Marine Seguradora, vigente até 03 de abril de 2022, tem a RB Capital Companhia de Securitização como beneficiária, tendo em vista as garantias do contrato de securitização dos direitos creditórios dos recebíveis de aluguéis.

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura
Anhanguera	RB Capital	Seguro patrimonial - propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização no montante inicial de R\$ 50.000. Seguro de perda de receitas - prever, até o término do prazo da locação uma indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de aluguéis. O valor máximo de indenização é de R\$ 38.000.

16. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

17. Fatores de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

As aplicações dos cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

- a) Risco de exposição associado à venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- b) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

- c) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários após o desenvolvimento dos Projetos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento dos Projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.
- d) Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Riscos Relacionados ao Investimento em FII

- a) Riscos relacionados à 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 titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

- c) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

- d) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Riscos Adicionais:

- a) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- b) Riscos Tributários. A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Há isenção do imposto de renda acima referido, em caso de atingido o mínimo de 50 (cinquenta) cotistas no Fundo, e esse cotista não ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nem pode ser titular de cotas que lhe deem direito a recebimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

- c) Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- d) Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação e demais formas de remuneração dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.
- e) Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

f) Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

g) Riscos macroeconômicos gerais. 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. Tais fatores podem causar alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- h) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação. Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.
- i) Demais Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.
- j) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação - Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

18. Política de Divulgação das Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora e em seu site www.framcapital.com.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

19. Demandas Judiciais

O Fundo, no curso normal de suas operações não está envolvido em processos legais, de natureza cível, tributária, trabalhista e ambiental.

20. Negociação das Cotas

A negociação das cotas é permitida exclusivamente na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Atualmente suas cotas não são negociadas em bolsas de valores.

21. Custódia de Títulos e Operações da Carteira

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

22. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de julho de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) Substituição do Administrador, Custodiante, do Escriturador do Fundo, e demais atividades que a Intrader prestava ao Fundo até o momento, passando a administração fiduciária, custódia, a escrituração de cotas e outras atividades, e todos os demais serviços prestados pela Intrader, a serem prestados pela FRAM CAPITAL DTVM S.A., a partir do dia 1º de agosto de 2021; (b) Destituição do prestador de serviços de Gestão da carteira do Fundo, a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.; (c) aprovar a liquidação de 17.200 quantidades do ativo CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI DA 139ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. (“CRI LATAM GRU II”) de titularidade do Fundo, com registro na CETIP - Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos como Código CETIP CRI 20C0157849, com o Preço Unitário (“PU”) de R\$ 967,423934, ocorrida em 30/12/2020, totalizando a importância de R\$ 16.639 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil e seiscentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos), cuja a titularidade será integralmente entregue e transferida ao Cotista mediante dação em pagamento; (d) autorizar a adoção pelo Administrador e pelo Novo Administrador das medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas; (e) Promover outras alterações no Regulamento do Fundo a fim de prever adequá-lo ao padrão do Novo Administrador, sem, contudo, alterar seu objetivo, política de investimentos, características das cotas e demais termos e condições; (f) Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (Data da transferência da Administração) e de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

23. Eventos Subsequentes

Até a emissão das presentes demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes que pudessem alterá-las de forma significativa.

24. Outros assuntos

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à datade divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19,e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensãodas alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações financeiras.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021, contratou a KPMG 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 ao Fundo.

Ariana Renata Pavan.
Diretora fiduciária

Valter Roberto Mendes
Contador CRC: 1SP 122868/O-3
